ပြည်ထောင်စုသမ္မတ မြန်မာနိုင်ငံတော်အတွင်း

နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုပြုလုပ်ရန် ရင်းနှီးမြှုပ်နှံလိုသူ၏

ဆောင်ရွက်ရန် အဆိုပြုချက်

"စီးတီးစကွယ်ရ်းတာဝါကုမ္ပဏီလီမိတက်"



PROPOSAL OF THE INVESTOR

FOR MAKING FOREIGN INVESTMENT

IN THE REPUBLIC OF THE UNION OF MYANMAR

"CITY SQUARE TOWER COMPANY LIMITED"

City Square Tower Co., Ltd.
Contents of MIC Application

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

Ahlone Tower, River View Garden Housing, Strand Road, Ahlone Township, Yangon.
Tel : 01-211430, 211428 Fax: 01-211946

သို့

ဥက္ကဋ္ဌ
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်
နေပြည်တော်။

စာအမှတ် ။ ။ STJC / MD / 004 /2014
ရက်စွဲ ။ ။ ၂၀၁၄ခုနှစ်၊ ဇွန်လ (၁၆)ရက်

အကြောင်းအရာ ။ ။ <u>Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. မှ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း Square စီမံကိန်း၏ Hotel / Office / Service Apartment/ Commercial လုပ်ငန်းများအား နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဖြင့် ဆောင်ရွက်ခွင့်ပြုရန် တင်ပြခြင်းကိစ္စ။</u>

ရည်ညွှန်းချက် ။ ။ (၁) က. City Square Hotel Co., Ltd. ၏ (၄-၃-၂၀၁၄)ရက်စွဲပါစာ
ခ. City Square Tower Co., Ltd.၊ City Square Office Co., Ltd၊ City Square Commercial Co., Ltd.တို့၏ (၁၁-၃-၂၀၁၄)ရက်စွဲပါစာများ
(၂) မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်၏ (၇-၆-၂၀၁၄)ရက်စွဲပါ စာအမှတ် ရက-၆(က)/န-၉၈၁/၂၀၁၄ (၅၇၄၂-င)

၁။ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး၊ ပန်းဘဲတန်းမြို့နယ်၊ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်းလမ်း နှင့် ရွှေတိဂုံဘုရားလမ်းထောင့်၊ မြေတိုင်းရပ်ကွက်(၁၆စီ-၃)၊ မြေကွက်အမှတ် (၃-အေ)ရှိ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီပိုင် ဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ်နှင့် လေဟာပြင်ဈေးနေရာရှိ မြေဧရိယာ ၆. ၅၂၅ဧကတွင် ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ (YCDC)နှင့် တင်ဒါအောင်မြင်ခဲ့သည့် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. တို့သည် ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း SQUARE စီမံကိန်းလုပ်ငန်း အကျိုးတူ ပူးပေါင်းဆောင်ရွက်ခြင်း သဘောတူစာချုပ်အား ၁၁-၅-၂၀၁၃နေ့တွင် လက်မှတ်ရေးထိုးခဲ့ပါသည်။

၂။ အဆိုပါစီမံကိန်းလုပ်ငန်းများမှ Hotel / Office / Service Apartment/ Commercial အစိတ်အပိုင်းများအား Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. မှ ဖက်စပ်နိုင်ငံခြား ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဖြင့် City Square Hotel Co., Ltd၊ City Square Tower Co., Ltd၊ City Square Office Co. Ltd.၊ City Square Commercial Co., Ltd. တည်ထောင်ကာ လုပ်ငန်းများ ဆောင်ရွက်ခွင့်ပြုပါရန် မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်သို့ ရည်ညွှန်းချက် (၁-က) နှင့် (၁-ခ)ပါစာများဖြင့် တင်ပြလျှောက်ထားခဲ့ပါသည်။

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

Ahlone Tower, River View Garden Housing, Strand Road, Ahlone Township, Yangon.
Tel : 01-211430, 211428 Fax. 01-211946

၃။ မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်မှ (၇-၆-၂၀၁၄)ရက်စွဲပါ ရည်ညွှန်းချက်-၂ပါစာဖြင့် ဖော်ပြထားသော အဆိုပြု တင်ပြချက်(၄)ခုအပေါ် လမ်းညွှန်ချက်များအား အောက်ပါအတိုင်း တင်ပြအပ်ပါသည်။

(၃-က) "အဆိုပြုချက်တင်ပြချက် အကျဉ်းစာအုပ် ၂ အုပ်တွင် ဖော်ပြထားသော အဆိုပြုလုပ်ငန်းများသည် မူလစာချုပ်ပါတိုင်း လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မည့်ပုံစံ မဟုတ်သည်ကို သုံးသပ်တွေ့ရှိရပါကြောင်း၊ မူလစာချုပ်ကို ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနှင့် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. တို့ ချုပ်ဆိုထားခြင်းဖြစ်ရာ မူလစာချုပ်ပါဆောင်ရွက်မည့် လုပ်ငန်းပုံစံကိုပြင်ဆင်ပါက မူလစာချုပ်ဝင်များကသာ ပြင်ဆင်နိုင်မည်ဖြစ်ပါကြောင်း၊ လုပ်ငန်းပုံစံပြောင်းလဲလိုပါက မူလစာချုပ်ပါ စာချုပ်ဝင်နှစ်ဖက်၏ သဘောတူညီချက်ဖြင့် မူလစာချုပ်အား ပြင်ဆင်သည့် ပြင်ဆင်ချက် စာချုပ်ချုပ်ဆိုရန် လိုအပ်သည်ကို သုံးသပ်တွေ့ရှိရပါကြောင်း "

တင်ပြချက်

အဆိုပြုတင်ပြချက် အကျဉ်းချုပ်စာအုပ်(၂)အုပ်တွင် ဖော်ပြထားသော အဆိုပြုလုပ်ငန်းများဟု ဆိုရာတွင် မိမိတို့တင်ပြခဲ့သော တင်ပြချက်များသည် Presentation Format အရ နားလည်လွယ်ရန် ကောက်နုတ်တင်ပြခဲ့ခြင်း ဖြစ်ပါသဖြင့် လိုအပ်ချက်များ ရှိနိုင်ပါသည်။

မိမိတို့လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မှုပုံစံသည် မူလစာချုပ်ပါအတိုင်း ဆောင်ရွက်မည်ဖြစ်ပါကြောင်း အောက်ပါအတိုင်း ရှင်းလင်းတင်ပြအပ်ပါသည်။

(၃-က-၁) မူလစာချုပ်ပါ တည်ဆောက်ရမည့် အဆောက်အဦများအား ပြောင်းလဲတည်ဆောက်ခြင်း မရှိဘဲ စာချုပ်ပါ အဆောက်အဦများအတိုင်း ဆောင်ရွက်ခြင်းဖြစ်ပါသည်။

စာချုပ်တွင်ဖော်ပြထားသည့်လုပ်ငန်းများ	ဆောင်ရွက်မည့်ပုံစံ
(၁) လက်ရှိဗိုလ်ချုပ်ဈေးဟောင်းနှင့် ယခု တည်ဆောက်မည့် ဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ်တို့ ဆက်သွယ်သည့် Retail Bridge တည်ဆောက်ပေးရန်၊	JV လုပ်ငန်းတွင် ပါဝင်ခြင်းမရှိပါ။ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. မှ မိမိအစီအစဉ်ဖြင့် ဆောင်ရွက်ပါသည်။
(၂) Replacement Shops များ တည်ဆောက်ပေးရန်၊	JV လုပ်ငန်းတွင် ပါဝင်ခြင်းမရှိပါ။ Shwe Taung Junction City Development Co. Ltd. မှ မိမိအစီအစဉ်ဖြင့် တည်ဆောက်ပြီး ရန်ကုန်မြို့တော် စည်ပင်သာယာရေး ကော်မတီသို့ လွှဲပြောင်းပေးပါမည်။

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

Ahlone Tower, River View Garden Housing, Strand Road, Ahlone Township, Yangon.
Tel : 01-211430, 211428 Fax: 01-211946

(၃) Hotel / Service Condominium / Office (၂၅)ထပ် အဆောက်အဦ တည်ဆောက် ပေးရန်၊	(၂၅)ထပ် ဟိုတယ်အဆောက်အဦ တည်ဆောက်မည် ဖြစ်ပြီး နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဖြင့် ဆောင်ရွက်မည် ဖြစ်ပါသည်။
(၄) Banquet (or) Convention Center တည်ဆောက် ပေးရန်၊	ဟိုတယ်အဆောက်အဦတွင် ပါဝင်သွားမည် ဖြစ်ပါသည်။
(၅) Shopping Center အဆောက်အဦ တည်ဆောက် ပေးရန်၊	ပြောင်းလဲမှုမရှိဘဲ Shopping Complex အဖြစ် နိုင်ငံခြား ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဖြင့် ဆောင်ရွက်သွားပါမည်။
(၆) Office - (၂၃)ထပ် အဆောက်အဦ တည်ဆောက်ပေးရန်၊	(၂၃)ထပ် Office Tower ကို နိုင်ငံခြား ရင်းနှီး မြှုပ်နှံမှုဖြင့် ဆောင်ရွက်သွားပါမည်။
(၇) Residential Twin Tower -၂လုံး၊ အထပ်အားဖြင့် (၂၈)ထပ် အဆောက်အဦ တည်ဆောက်ပေးရန်၊	၂၈ ထပ် Residential Service Apartment အဖြစ် နိုင်ငံခြားရင်းနှီး မြှုပ်နှံမှုဖြင့် ဆောင်ရွက်သွားပါမည်။
(၈) Shop House အဆောက်အဦ တည်ဆောက် ပေးရန်၊	JV လုပ်ငန်းတွင် ပါဝင်ခြင်းမရှိပါ။ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. မှ မိမိအစီအစဉ်ဖြင့် ဆောင်ရွက်ပါသည်။

(၃-က-၂) Shwe Taung Junction City နှင့် ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ တို့သည် အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သော အခြေခံမှုဖြင့် နှစ်ဦးသဘောတူစာချုပ် ချုပ်ဆိုဆောင်ရွက် ခဲ့ခြင်းဖြစ်ပြီး အောက်ပါ သဘော တူညီချက်များ ဖော်ပြ ပါရှိပါသည်။

(၂-၁) ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီမှ ရရှိမည့် အကျိုးခံစားခွင့်၊ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. မှ ရရှိမည့် အကျိုးခံစားခွင့်များကို စာချုပ်ပါ အပိုဒ် (၁၈-၁) မှ (၁၈-၅) တို့တွင် သဘောတူညီခဲ့ပါသည်။

(၂-၂) Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. သည် စာချုပ်အပိုဒ်(၁၈-၆) အရ မိမိတို့အကျိုးခံစားခွင့်ရှိသည့် အစိတ်အပိုင်းများအား "မည်သည့်အစိတ် အပိုင်းကို မဆို မိမိတို့၏ကိုယ်ပိုင်အစီအစဉ်ဖြင့် ကုမ္ပဏီများနှင့် လူပုဂ္ဂိုလ်တို့အား မြန်မာနိုင်ငံ တည်ဆဲဥပဒေများနှင့်အညီ လွှတ်လပ်စွာရောင်းချခြင်း၊ ပေါင်နှံခြင်း၊

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.
Ahlone Tower, River View Garden Housing, Strand Road, Ahlone Township, Yangon
Tel : 01-211430, 211428 Fax: 01-211946

စွန့်လွှတ်ပေးအပ်ခြင်း၊ ငှားရမ်းခြင်း၊ ဖက်စပ်လုပ်ကိုင်ခြင်း၊ ထပ်ဆင့်ငှားရမ်းခြင်း၊ စီးပွားရေးလုပ်ငန်းများ လုပ်ကိုင်နိုင်ခြင်း၊ တာဝန်လွှဲပြောင်းခြင်း၊ အသုံးပြုပိုင်ခွင့် လွှဲပြောင်းပေးခြင်းများ" ပြုလုပ်နိုင်ပါသည်။

(၂-၃) Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd သည် ရန်ကုန်မြို့တော် စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီထံမှ ၎င်းတို့ရရှိသည့် အစိတ်အပိုင်းများကို အပိုဒ် (၁၈-၇)ဖြင့် ငှားရမ်းခများ သဟ်မှတ် သဘောတူညီပြီး ပြန်လည် ငှားရမ်းခဲ့ခြင်း ဖြစ်ပါသည်။

(၂-၄) Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd သည် အပိုဒ်(၂၀)အရ ထိုသို့ ငှားရမ်း ရရှိသည့်အပိုင်းကို ဖက်စပ်ဆောင်ရွက်ခြင်းဖြစ်ပါသည်။

(၃-က-၃) အထက်ပါသဘောတူညီချက်များပေါ်တွင် အခြေပြု၍ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd အနေဖြင့် အောက်ပါအတိုင်းဆောင်ရွက်ရန် တင်ပြခြင်း ဖြစ်ပါသည်။

(၃-၀) အဆိုပါ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း SQUARE စီမံကိန်းလုပ်ငန်းသည် ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ပမာဏအားဖြင့် ကြီးမားပြီး လုပ်ငန်းစုံပါဝင်သော စီမံကိန်းဖြစ်သည့်အလျောက် မိမိတို့ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. အနေဖြင့် အဆိုပါစီမံကိန်းကြီးမှ လုပ်ငန်း(၄)ရပ်ဖြစ်သော Hotel, Shopping Complex, Office နှင့် Residential (Service Apartment) လုပ်ငန်းများအား နိုင်ငံတကာ အဆင့်ဖြင့် ပိုမို ထိရောက်စွာ ဆောင်ရွက်နိုင်ရန် ရည်ရွယ်၍သော်လည်းကောင်း၊ လိုအပ်သော နည်းပညာနှင့် ငွေကြေး အထောက်အပံ့များ ရရှိစေရန်အတွက် လည်းကောင်း ရည်ရွယ်၍ မိမိတို့ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. မှ Majority Share အဖြစ်နှင့် အဓိကရှယ်ယာပါဝင်ပြီး အဆိုပါလုပ်ငန်းများတွင် နိုင်ငံတကာအဆင့် ကျွမ်းကျင်မှုရှိပြီးဖြစ်သော နိုင်ငံခြား ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူများအား ဖိတ်ခေါ်၍ ဖက်စပ် ကုမ္ပဏီ (၄)ခုအား Joint Venture Agreement များရေးထိုး၍ တည်ထောင်ဆောင်ရွက်သွားရန် ဖြစ်ပါသည်။

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

Ahlone Tower, River View Garden Housing, Strand Road, Ahlone Township, Yangon.
Tel : 01-211430, 211428 Fax: 01-211946

(၃-၂) Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd သည် မိမိတို့ရရှိသည့် အကျိုးခံစားခွင့်များနှင့် မိမိတို့ နှစ်ရှည်ငှားရမ်းထားသည့်အပိုင်းတို့အား စာချုပ်ပါ အကျိုးခံစားခွင့်များကို အခမဲ့ပြု၍ ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီ(၄)ခုသို့နှင့် (၅၀+၁၀+၁၀)နှစ်ဖြင့် အသုံးပြုပိုင်ခွင့် Development & Use စာချုပ်များ ချုပ်ဆိုပြီး ဆောင်ရွက်သွားမည် ဖြစ်ပါသည်။ ထိုသို့စာချုပ်များ ချုပ်ဆိုရာတွင် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. မှတစ်ဖက် နှင့် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. ပါဝင်သည့် ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီတစ်ခုချင်းစီဖြင့် ချုပ်ဆို ဆောင်ရွက်သွားမည် ဖြစ်ပါသည်။

(၃-၃) ၎င်းဖက်စပ်ကုမ္ပဏီများသည် ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ နှင့် တိုက်ရိုက်ဆောင်ရွက်ရန် မရည်ရွယ်ဘဲ စာချုပ်အရ အကျိုးခံစားခွင့် ရရှိထားသည့် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. နှင့်သာ ပုဂ္ဂလိကကဏ္ဍ သဘောတူ စာချုပ်များဖြင့် ဆောင်ရွက်သွားရန် ရည်ရွယ်တင်ပြခဲ့ခြင်း ဖြစ်ပါသည်။

(၃-၄) Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. သည် ရန်ကုန်မြို့တော် စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနှင့် ချုပ်ဆိုထားသော စာချုပ်ပါ သတ်မှတ်ထားသည့် ငှားရမ်းခ၊ သတ်မှတ်ထားသည့် အဆောက်အဦများနှင့် စာချုပ်ပါ စည်းကမ်းချက်နှင့် တာဝန်များကို မိမိတို့ကုမ္ပဏီမှပင် ပြည့်မီအောင် ဆောင်ရွက်သွားမည် ဖြစ်ပါသည်။

အထက်ပါ တင်ပြချက်များအတိုင်း ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီများနှင့် Development & Use စာချုပ်များ ချုပ်ဆိုပြီး ဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်ပါသောကြောင့် မိမိတို့အနေဖြင့် မူလစာချုပ်ပါ ဆောင်ရွက်ရမည့် လုပ်ငန်းပုံစံကို ပြင်ဆင်ရန် မရည်ရွယ်ပါသဖြင့် မိမိတို့ တင်ပြအဆိုပြုထားသည့်အတိုင်း ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီ (၄)ခု ဖြင့် နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေအရ အဆိုပြုလွှာ(၄)ခုအား ခွင့်ပြုပေးနိုင်ပါရန် တင်ပြအပ်ပါသည်။

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

Ahlone Tower, River View Garden Housing, Strand Road, Ahlone Township, Yangon.
Tel : 01 211430, 211428 Fax: 01-211946

(၃-ခ) "အဆိုပြုတင်ပြချက်အကျဉ်းချုပ်စာအုပ် ၂ အုပ်သည် မူလစာချုပ်ဝင်ဖြစ်သော Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. က တင်ပြခြင်းမဟုတ်ဘဲ City Square Hotel Co, Ltd.၊ City Square Office Co., Ltd.၊ City Square Tower Co., Ltd.၊ City Square Commercial Co., Ltd. တို့က တင်ပြခြင်းဖြစ်ကြောင်း၊ အဆိုပါတင်ပြချက်များကို မူလစာချုပ်ဝင်ဖြစ်သော Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. ကသာ တင်သွင်းသင့်ပါကြောင်း၊"

တင်ပြချက်

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd အနေဖြင့် ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနှင့် ချုပ်ဆိုထားသော ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း SQUARE စီမံကိန်းပါ အဆောက်အဦများအားလုံးအား နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဖြင့် ဆောင်ရွက်ခြင်းမဟုတ်ဘဲ အစိတ်အပိုင်း (၄)ခုကိုသာ နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဖြင့် အထက်အပိုဒ်(က)ပါ ရှင်းလင်းတင်ပြချက်အတိုင်း ဆောင်ရွက်သွားမည် ဖြစ်ပါသည်။ ထိုသို့ဆောင်ရွက်ရာတွင် နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေအရ ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီများမှ အဆိုပြုလွှာ တင်သွင်းဆောင်ရွက်ခြင်းဖြစ်ပါသည်။

ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေး ကော်မတီမှလည်း စီမံကိန်းလုပ်ငန်း သဘောတူစာချုပ်ပါ စည်းကမ်းချက်များ၊ တည်ဆဲဥပဒေများနှင့် နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေတို့အရ ဆောင်ရွက်ခွင့် တင်ပြခြင်းအပေါ် ကန့်ကွက်ရန် မရှိကြောင်း သဘောထားမှတ်ချက်ကိုလည်း လေ့လာသိရှိရပါသည်။

သို့ဖြစ်ပါ၍ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုအဆိုပြုလွှာအား နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေအရ ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီများမှ တင်သွင်းခြင်း အပေါ် ခွင့်ပြုပေးနိုင်ပါရန် လေးစားစွာတင်ပြအပ်ပါသည်။ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd အနေဖြင့် ထပ်မံလိုအပ်သော တင်ပြချက်များကို လမ်းညွှန်မှုအတိုင်း တင်ပြဆောင်ရွက်အမိန့်နာခံသွားမည်ဖြစ်ပါကြောင်း တင်ပြအပ်ပါသည်။

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

Ahlone Tower, River View Garden Housing, Strand Road, Ahlone Township, Yangon.
Tel : 01-211430, 211428 Fax: 01-211946

(၃-ဂ) "Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd သည် Bogyoke Aung San Square Project အား နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဖြင့် အဆိုပါ ကုမ္ပဏီ ၄ခုနှင့် ဖက်စပ်လုပ်ကိုင်မည်ဆိုပါက မြန်မာ နိုင်ငံသားများ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေပုဒ်မ ၁၆(စ)တွင် ပြဋ္ဌာန်းထားချက်အရ နိုင်ငံခြား ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ဥပဒေနှင့်အညီ လုပ်ကိုင်ဆောင်ရွက်ရန် လိုအပ်မည်ဖြစ်ကြောင်း၊ "

တင်ပြချက်

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd သည် အပိုဒ်(ခ)ပါ ရှင်းလင်းတင်ပြချက် အတိုင်း ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း SQUARE စီမံကိန်းပါ လုပ်ငန်းအားလုံးအား နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဖြင့် ဆောင်ရွက်ခြင်းမဟုတ်ဘဲ ၎င်းစီမံကိန်းပါ အပိုင်း(၄)ပိုင်းကိုသာ ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီတည်ထောင်ပြီး နိုင်ငံခြား ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေနှင့် ဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်ပါကြောင်း အတည်ပြု တင်ပြအပ်ပါသည်။ သို့ဖြစ်ပါ၍ နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေနှင့်အညီ လုပ်ကိုင်ဆောင်ရွက်ခွင့်ပြုပါရန် လေးစားစွာ တင်ပြအပ်ပါသည်။

(၃-ဃ) "မူလစာချုပ်သည် နှစ်ဖက်လက်မှတ်ရေးထိုးပြီးဖြစ်၍ စာချုပ်ပါစည်းကမ်းချက်များသည် ဥပဒေအရ စာချုပ်ဝင်များအပေါ် စည်းနှောင်မှုရှိပါကြောင်း၊ "

တင်ပြချက်

မိမိတို့ ကုမ္ပဏီအနေဖြင့် စာချုပ်ပါစည်းကမ်းချက်များကို အလေးအနက်ထား ဆောင်ရွက်သွားမည် ဖြစ်ပါကြောင်း တင်ပြအပ်ပါသည်။

(၃-င) " ယင်းစာချုပ်အား မူလစာချုပ်ဝင်များမှ ပြင်ဆင်လိုပါက ပြင်ဆင်ချက်စာချုပ်(မူကြမ်း)ပြုစုပြီး ပြည်ထောင်စုရှေ့နေချုပ်ရုံးသို့ ပေးပို့လာပါက သဘောထားမှတ်ချက် ပြန်ကြားပေးမည် ဖြစ်ပါကြောင်း၊ "

တင်ပြချက်

အပိုဒ် (က)၊ (ခ) နှင့် (ဂ)များတွင် တင်ပြခဲ့သည့်အတိုင်း မိမိတို့ ကုမ္ပဏီအနေဖြင့် စာချုပ်အား ပြင်ဆင်ရန် မရည်ရွယ်ပါသဖြင့် မိမိတို့ ကုမ္ပဏီမှ အဓိကပါဝင်ဆောင်ရွက်သည့် ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီ (၄)ခုဖြင့် ရင်းနှီးမြှုပ်နှံဆောင်ရွက်ခွင့်ပြုပါရန် လေးစားစွာ တင်ပြအပ်ပါသည်။

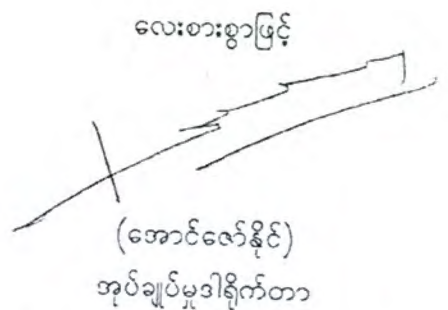
Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

Ahlone Tower, River View Garden Housing, Strand Road, Ahlone Township, Yangon
Tel : 01-211430, 211428 Fax: 01-211946

၄။ ယခုအခါ တည်ဆောက်ရေးစီမံကိန်းလုပ်ငန်းများ မရှိန်အဟုန်ဖြင့် ဆောင်ရွက်လျက်ရှိပြီး မိမိတို့အနေဖြင့် နိုင်ငံခြား ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူများနှင့် ဆွေးနွေးညှိနှိုင်း၍ ပဏာမသဘောတူညီချက်များလည်း ရရှိထားပြီး ဖြစ်ပါသည်။ ထိုကဲ့သို့ ပဏာမကြီးမားသော စီမံကိန်းကြီးများတွင် နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုများအား ခေါ်ယူ၍ ပူးပေါင်းဆောင်ရွက်မှသာလျှင် ရန်ကုန်မြို့တော်၏ လိုအပ်ချက် တစ်ရပ်ဖြစ်သော Hotel၊ Service Apartment နှင့် Office လိုအပ်ချက်များအား လျှင်မြန်စွာ တစ်ဖက် တစ်လမ်းမှနေ၍ ပံ့ပိုးဖြည့်ဆည်းပေးနိုင်မည်ဟု ယူဆပါသည်။

သို့ဖြစ်ပါ၍ မိမိတို့တင်ပြသော အဆိုပြုလုပ်ငန်းများအား ဆက်လက်ဆောင်ရွက်ခွင့် ရရှိရေးအတွက် သောလျှင်စွာ ပေါင်းစပ်ညှိနှိုင်းဆုံးဖြတ်ပေးနိုင်ပါရန် လေးစားစွာ တင်ပြအပ်ပါသည်။

လေးစားစွာဖြင့်



(အောင်ဇော်နိုင်)
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ
Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

<u>မိတ္တူကို</u>

- အတွင်းရေးမှူး၊ မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်
- ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ



ပြည်ထောင်စုသမ္မတမြန်မာနိုင်ငံတော်အတွင်း နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ပြုလုပ်ရန် ကမကထပြုသူ၏ ဆောင်ရွက်ရန် အဆိုပြုချက်

PROPOSAL OF THE PROMOTER TO MAKE FOREIGN INVESTMENT IN THE REPUBLIC OF THE UNION OF MYANMAR

ပြည်ထောင်စု သမ္မတ မြန်မာနိုင်ငံတော်အတွင်း နိုင်ငံခြား ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုပြုလုပ်ရန်
ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ / ကမကထပြုသူ၏အဆိုပြုချက်

သို့

ဥက္ကဋ္ဌ
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်

စာအမှတ်၊
ရက်စွဲ၊ ၂၀၁၄ခုနှစ်၊ မတ်လ (၁၁)ရက်

ကျွန်တော်/ကျွန်မသည် ပြည်ထောင်စုသမ္မတ မြန်မာနိုင်ငံတော် နိုင်ငံခြား ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ဥပဒေနှင့်အညီ ပြည်ထောင်စုသမ္မတမြန်မာနိုင်ငံတော်အတွင်း ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုပြုလုပ်လိုပါသဖြင့် ခွင့်ပြုပါရန် အောက်ပါ **အချက် အလက်**များကို ဖော်ပြ၍ လျှောက်ထားအပ်ပါသည်-

၁။ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ သို့မဟုတ် ကမကထပြုသူ၏-

(က) အမည် ဒေါ်စန္ဒာထွန်း

(ခ) အဖအမည် ဦးအိုက်ထွန်း

(ဂ) နိုင်ငံသားစိစစ်ရေးကတ်အမှတ်/နိုင်ငံကူးလက်မှတ်အမှတ် ၁၂/လမတ(နိုင်) ၀၀၀၀၆၃

(ဃ) နိုင်ငံသား မြန်မာနိုင်ငံ

(င) နေရပ်လိပ်စာ အလုံတာဝါ၊ River View Garden Housing၊ ကမ်းနားလမ်း၊ အလုံမြို့နယ်၊

(၁) ပြည်တွင်း

(၂) ပြည်ပနိုင်ငံ

(စ) ပင်မကုမ္ပဏီအမည် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

(ဆ) လုပ်ငန်းအမျိုးအစား High End Residential တည်ဆောက်၍ နှစ်တို/နှစ်ရှည် ငှားရမ်းခြင်းကို ဆောင်ရွက်ခြင်း၊

(ဇ) ပင်မကုမ္ပဏီ တည်ရှိရာလိပ်စာ အမှတ် (၅၈၄)၊ ကမ်းနားလမ်း၊ လမ်းမတော်မြို့နယ်၊ ရန်ကုန်မြို့။

၂။ ဖက်စပ်ပြုလုပ်၍ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံလိုပါက ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ နှင့် ဖက်စပ်ပြုလုပ်မည့် သူများ၏-

(က) အမည် Mr. Lim Song Hai (ID NO. S1751375C) Mr. Shaw Tian Soon (ID NO. S1356334I)

(ခ) အဖအမည် Mr. Lim Tong Kang Mr. Shaw Choon Sin

(ဂ) နိုင်ငံသားစိစစ်ရေးကတ်အမှတ်/နိုင်ငံကူးလက်မှတ်အမှတ်

(ဃ) နိုင်ငံသား Singaporean Singaporean

(င) နေရပ်လိပ်စာ

(၁) ပြည်တွင်း

(၂) ပြည်ပနိုင်ငံ 6, Dover Rise, # 01-06, Heritage View, Singapore 138678 | 23, West Coast Rise # 07-04, Monterey Park Condominium, Singapore 127466

(စ) ပင်မကုမ္ပဏီအမည် New Asia Investment Ltd. City Square Development Pte Ltd.

(ဆ) လုပ်ငန်းအမျိုးအစား

(ဇ) ပင်မကုမ္ပဏီ တည်ရှိရာလိပ်စာ 6, Dover Rise, # 01-06, Heritage View, Singapore 138678 | 8 Eu Tong Sen Street #14-90, The Central, Singapore 059818

မှတ်ချက် အထက်အပိုဒ်(၁)နှင့် (၂)တို့နှင့် စပ်လျဉ်း၍ အောက်ပါအချက်များကို ပူးတွဲ တင်ပြရပါမည်-

(၁) ကုမ္ပဏီမှတ်ပုံတင်အထောက်အထား (မိတ္တူ)

(၂) နိုင်ငံသား စိစစ်ရေးကတ်အမှတ် (မိတ္တူ)နှင့် နိုင်ငံကူးလက်မှတ် (မိတ္တူ)

(၃) အဆိုပြု လုပ်ငန်းတွင် ပါဝင်လိုသူများ၏ လုပ်ငန်းပိုင်းနှင့် ငွေရေးကြေးရေး ဆိုင်ရာ အထောက်အထားများ

၃။ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ပြုလုပ်လိုသည့် လုပ်ငန်းအမျိုးအစား -

(က) ကုန်ထုတ်လုပ်မှု

(ခ) ထုတ်လုပ်မှုနှင့် ဆက်စပ်သော ဝန်ဆောင်မှု လုပ်ငန်းများ

(ဂ) ဝန်ဆောင်မှု High End Residential တည်ဆောက်၍ နှစ်တို/နှစ်ရှည် ငှားရမ်းခြင်းကို ဆောင်ရွက်ခြင်း၊

(ဃ) အခြား

မှတ်ချက် အထက်အပိုဒ် (၃)နှင့် စပ်လျဉ်း၍ လုပ်ငန်းသဘောသဘာဝ ရှင်းလင်းချက် တင်ပြရန်

၄။ ဖွဲ့စည်းမည့် စီးပွားရေး အဖွဲ့အစည်းပုံသဏ္ဌာန်

(က) ရာခိုင်နှုန်းပြည့်

(ခ) ဖက်စပ်ပြုလုပ်ခြင်း

(၁) နိုင်ငံခြားသားနှင့် နိုင်ငံသား **မြန်မာနိုင်ငံသားပိုင်ဖြစ်သည့်** Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. **စင်္ကာပူနိုင်ငံမှ** New Asia Investment (JCITY) **နှင့်** City Square Development Pte Ltd. **တို့ ပူးပေါင်း၍ City Square Tower Co., Ltd. အမည်ဖြင့်**

(၂) နိုင်ငံခြားသားနှင့် အစိုးရဌာန/ အဖွဲ့အစည်း **ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီ တည်ထောင်ခြင်း၊**

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. - 70%
City Square Development Pte Ltd - 20%
New Asia Investment (JCITY) Pte Ltd. - 10%

(ဂ) ပဋိညာဉ် စာချုပ်ဖြင့် ဆောင်ရွက်ခြင်း

(၁) နိုင်ငံခြားသားနှင့် နိုင်ငံသား

(၂) နိုင်ငံခြားသားနှင့် အစိုးရဌာန/ အဖွဲ့အစည်း

မှတ်ချက် အထက်အပိုဒ်(၄)နှင့် စပ်လျဉ်း၍ အောက်ပါအချက်များကို ပူးတွဲတင်ပြရပါမည်-

(၁) ပြည်တွင်းနှင့် ပြည်ပမှ ထည့်ဝင်မည့် မတည်ငွေရင်း အချိုးကို ဖော်ပြပြီး၊ ယင်းကုမ္ပဏီကို စီမံ ခန့်ခွဲမည့်သူများ၏ အမည်၊ မည်သည့်နိုင်ငံသား၊ နေရပ်လိပ်စာနှင့် ရာထူးအမည်

(၂) ဖက်စပ်စာချုပ် (မူကြမ်း) တင်ပြရန် နှင့် နိုင်ငံတော်နှင့် ပတ်သက်လျှင် ပြည်ထောင်စု ရှေ့နေချုပ်ရုံး၏ သဘောထားမှတ်ချက်

(၃) ပဋိညာဉ် (စာချုပ်) (မူကြမ်း)

၅။ ကုမ္ပဏီ ဖွဲ့စည်းခြင်းနှင့်သက်ဆိုင်သောအချက်အလက်များ

(က) ခွင့်ပြုမတည်ငွေရင်း USD-150,000,000

(ခ) အစုရှယ်ယာအမျိုးအစား Ordinary Share

(ဂ) အစုရှယ်ယာဝင်များက ထည့်ဝင်မည့် အစုရှယ်ယာပမာဏ 150,000,000 Shares of 1 USD each

မှတ်ချက် အထက်အပိုဒ်(၅)နှင့် စပ်လျဉ်း၍ ကုမ္ပဏီ၏ သင်းဖွဲ့မှတ်တမ်း /သင်းဖွဲ့စည်းမျဉ်း တင်ပြရန်

၆။ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ပြုလုပ်မည့် ကုမ္ပဏီ/လုပ်ငန်း (မတည်ငွေရင်း) နှင့်သက်ဆိုင်သော အချက်အလက်များ-

(က) ပြည်တွင်းမှထည့်ဝင်မည့် မတည်ငွေရင်း ပမာဏ/ ရာခိုင်နှုန်း

(ခ) နိုင်ငံခြားမှ ယူဆောင်လာမည့် မတည်ငွေရင်း ပမာဏ/ ရာခိုင်နှုန်း

ကျပ် / US$(သန်းပေါင်း)

	Equity		Loan	Total
	Capital	Share Holders Loan-1	Share Holders Loan-2 (Loan from Bank)	
STJC	30.02	35.04		65.06
City Square	8.58	10.01	50.05	68.64
New Asia	4.29	5.01		9.30
Total	**42.89**	**50.05**	**50.05**	**143.00**

စုစုပေါင်း

(ဂ) အဆိုပြုမတည်ငွေရင်း နှစ်အလိုက်ထည့်ဝင်မည့် အခြေအနေ/ယူဆောင်လာမည့်ကာလ within (4) years

(ဃ) အဆိုပြု မတည်ငွေရင်း အပြည့်အဝ ထည့်ဝင်မည့် နောက်ဆုံးရက် သတ်မှတ်ချက်

(င) ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ပြုလုပ်လိုသည့် သက်တမ်း နှစ် (၅၀) + ၁၀ + ၁၀

(စ) တည်ဆောက်မှုစတင်မည့်အချိန် ပထမအဆင့် - ၂၀၁၄-၂၀၁၅၊ ၂၀၁၅-၂၀၁၆၊
ဒုတိယအဆင့် - ၂၀၁၆-၂၀၁၇၊ ၂၀၁၇-၂၀၁၈၊ ၂၀၁၈-၂၀၁၉

(ဆ) တည်ဆောက်မှုကာလ (၄. ၅)နှစ်

မှတ်ချက် အထက်အပိုဒ်(၆)(ဂ) နှင့် စပ်လျဉ်း၍ လိုအပ်ပါက နောက်ဆက်တွဲဖြင့် ဖော်ပြပါရန်

၇။ နိုင်ငံခြားမှ ယူဆောင်လာမည့် မတည်ငွေရင်း၏ အသေးစိတ်စာရင်း- **Please see (Table-2)**

(က) နိုင်ငံခြားငွေ (အမျိုးအစားနှင့် တန်ဖိုးပမာဏ)

	Equity		Loan	Total
	Capital	Share Holders Loan-1	Share Holders Loan-2 (Loan from Bank)	
City Square	8.58	10.01	50.05	68.64
New Aisia	4.29	5.01		9.30
Total	**12.87**	**15.02**	**50.05**	**77.94**

(ခ) စက်ပစ္စည်းများ၊ စက်ကိရိယာများ၊ စသည့်ပစ္စည်းတို့၏ တန်ဖိုးပမာဏ (အသေးစိတ်စာရင်းပူးတွဲတင်ပြရန်)

(ဂ) ကုန်ကြမ်းပစ္စည်းများနှင့် အခြား အလားတူ ပစ္စည်းများ၏ တန်ဖိုးပမာဏ (အသေးစိတ်စာရင်းပူးတွဲတင်ပြရန်)

(ဃ) လိုင်စင်၊ တီထွင်မှုပိုင်ဆိုင်ခွင့်၊ စက်မှုဒီဇိုင်း၊ ကုန်အမှတ်တံဆိပ်မှုပိုင်ခွင့် စသည့် အသိဉာဏ်ဆိုင်ရာပစ္စည်းများကို တန်ဖိုးဖြတ်နိုင်သော အခွင့်အရေးများ၏တန်ဖိုးပမာဏ ....

(င) ကျွမ်းကျင်မှု နည်းပညာရပ်များ၏ တန်ဖိုးပမာဏ ....

(စ) အခြား ....

စုစုပေါင်း ________ ________

မှတ်ချက် အထက်အပိုဒ် ၇(ဃ)(င)တို့ နှင့် စပ်လျဉ်း၍ အသုံးပြုခွင့်အထောက်အထားများပူးတွဲတင်ပြရန်

ပြည်တွင်းပြည်ပမှဝယ်ယူမည့် စက်ပစ္စည်းနှင့် လုပ်ငန်းသုံးပစ္စည်းများကို လုပ်ငန်းရင်းနှီးငွေထဲမှ ဝယ်ယူပါမည်။

၈။ ပြည်တွင်းမှထည့်ဝင်မည့် မတည်ငွေရင်း၏ အသေးစိတ်-

ကျပ်(သန်းပေါင်း)

(က) ငွေပမာဏ

Equity	Share Holders Loan-1	Total	Total Equivalent Kyat
30.03	35.04	65.07	61,816.50

(ခ) စက်ပစ္စည်းကိရိယာများ တန်ဖိုးပမာဏ (အသေးစိတ်စာရင်း ပူးတွဲ တင်ပြရန်) ....

(ဂ) အဆောက်အအုံများ/ မြေငှားရမ်းခ ....

(ဃ) အဆောက်အအုံဆောက်လုပ်မှုကုန်ကျစရိတ် ....

(င) ပရိဘောဂနှင့် လုပ်ငန်းသုံးပစ္စည်းများ တန်ဖိုးပမာဏ (အသေးစိတ်စာရင်း ပူးတွဲတင်ပြရန်) ....

(စ) တနဦးကုန်ကြမ်းပစ္စည်းတန်ဖိုးပမာဏ (အသေးစိတ်စာရင်း ပူးတွဲတင်ပြရန်) ....

(ဆ) အခြား ....

စုစုပေါင်း ________

၉။ ဆောင်ရွက်မည့် စီးပွားရေးအဖွဲ့အစည်းနှင့် သက်ဆိုင်သော အချက်အလက်များ -

(က) ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ပြုလုပ်မည့်ဒေသ (များ)/တည်နေရာ **ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး၊ ပန်းဘဲတန်းမြို့နယ်၊ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်းလမ်းနှင့်ရွှေတိဂုံဘုရားလမ်းထောင့်၊ ဗိုလ်ချုပ်ဈေးနှင့်လေဟာပြင်ဈေးနေရာ၊ ရန်ကုန်မြို့။**

(ခ) မြေ သို့မဟုတ် မြေနှင့်အဆောက်အအုံ နေရာအမျိုးအစားနှင့် အကျယ်အဝန်းလိုအပ်ချက်

(၁) တည်နေရာ **ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး၊ ပန်းဘဲတန်းမြို့နယ်၊ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း လမ်းနှင့်ရွှေတိဂုံဘုရားလမ်းထောင့်၊ ဗိုလ်ချုပ်ဈေးနှင့်လေဟာပြင်ဈေးနေရာ၊ ရန်ကုန်မြို့။**

(၂) မြေ/အဆောက်အအုံ အကျယ်အဝန်း၊ အရေအတွက် Residential (2 Units) - 50,253 Sqm

(၃) လက်ရှိပိုင်ဆိုင်သူ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနှင့် Shwe Taung Junction Development City Co., Ltd. တို့မှ အကျိုးတူ ပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သည့် စီမံကိန်းဖြစ်ပါသည်။

(ကက) အမည်/ ကုမ္ပဏီအမည်/ဌာန ....

(ခခ) နိုင်ငံသားစိစစ်ရေးကတ်အမှတ် ....

(ဂဂ) နေရပ်လိပ်စာ ....

....

(၄) မြေအမျိုးအစား ....

(၅) မြေငှားဂရန် ခွင့်ပြုကာလ ....

(၆) ငှားရမ်းမည့်ကာလ .... မှ .... ထိ ( ) နှစ်

(၇) ငှားရမ်းခနှုန်းထား Develop and Use Agreement ဖြင့် ဆောင်ရွက်ပါမည်။

(ကက) မြေ ....

(ခခ) အဆောက်အအုံ စုပေါင်းပိုင်အဆောက်အအုံမှ (၅၀,၂၅၃)စတုရန်းမီတာ

(၈) ရပ်ကွက် ....

(၉) မြို့နယ် ....

(၁၀) ပြည်နယ်/တိုင်းဒေသကြီး ....

(၁၁) ငှားရမ်းမည့်ပုဂ္ဂိုလ် ....

(ကက) အမည်/ ကုမ္ပဏီအမည်/ဌာန ....

(ခခ) အဖအမည် ....

(ဂဂ) နိုင်ငံသား ....

(ဃဃ) နိုင်ငံကူးလက်မှတ်အမှတ် ....

(ငင) နေရပ်လိပ်စာ ....

မှတ်ချက် အထက်အပိုဒ်၉(ခ)နှင့်စပ်လျဉ်း၍ အောက်ပါ အချက်များကို ပူးတွဲတင်ပြရပါမည်-

(၁) မြေပိုင်ဆိုင်မှု/မြေဂရန်အထောက်အထားနှင့် မြေပုံ ပူးတွဲ တင်ပြရန်

(၂) မြေငှားစာချုပ်(မူကြမ်း)တင်ပြရန်နှင့် နိုင်ငံတော်နှင့် ပတ်သက်လျှင် ပြည်ထောင်စု ရှေ့နေချုပ်ရုံး၏ သဘောထားမှတ်ချက်တင်ပြရန်

(ဂ) ဆောက်လုပ်မည့်အဆောက်အအုံလိုအပ်ချက်

(၁) အဆောက်အအုံ အမျိုးအစား/အရေအတွက် Residential (2 Units) - 50,253 Sqm

(၂) အကျယ်အဝန်း ....

(ဃ) ထုတ်လုပ်မည့် ကုန်ပစ္စည်း/ ဝန်ဆောင်မှု ....

(၁) ထုတ်လုပ်မည့် ပစ္စည်း ....

(၂) နှစ်စဉ်ထုတ်လုပ်မည့် ခန့်မှန်းအရေအတွက် ....

(၃) ဝန်ဆောင်မှု အမျိုးအစား ....

(၄) နှစ်စဉ်ဝန်ဆောင်မှု ခန့်မှန်းတန်ဖိုး ....

မှတ်ချက် အထက် အပိုဒ် ၉(ဃ) နှင့် စပ်လျဉ်း၍ အသေးစိတ် အချက်အလက်များကို ပူးတွဲတင်ပြပါရန်

(င) နှစ်စဉ် လုပ်ငန်းသုံးပစ္စည်း/ ကုန်ကြမ်းလိုအပ်ချက်

မှတ်ချက် အထက်အပိုဒ်၉(င)နှင့်စပ်လျဉ်း၍အမျိုးအစား/အရေအတွက်/ တန်ဖိုး/ လုပ်ငန်းဆိုင်ရာ နည်းပညာ စံချိန်စံညွှန်းကန့်သတ်ချက်တို့ကို စာရင်းပြုစု၍ အသေးစိတ်အချက်အလက်များကို ပူးတွဲတင်ပြ ပါရန်

(စ) ထုတ်လုပ်မည့် နည်းစနစ် ....

(ဆ) အသုံးပြုမည့် နည်းပညာ ....

(ဇ) ရောင်းချမည့် နည်းစနစ် High End Residential တည်ဆောက်၍ နှစ်တို/နှစ်ရှည် ငှားရမ်းခြင်းကို ဆောင်ရွက်ခြင်း၊

(ဈ) နှစ်စဉ် စက်သုံးဆီ လိုအပ်ချက် 1,460,000 Liter/Yr.

(အမျိုးအစား/ အရေအတွက် ဖော်ပြရန်)

(ည) နှစ်စဉ် လျှပ်စစ်ဓါတ်အား လိုအပ်ချက် 21,898 MW.h/Yr.

(ဋ) နှစ်စဉ် ရေလိုအပ်ချက် 199,250 m3/Yr.

(နေ့စဉ်ရေလိုအပ်ချက်ရှိလျှင်ဖော်ပြရန်)

၁၀။ ငွေကြေးပိုင်ဆိုင်မှုနှင့် ပတ်သက်၍ အသေးစိတ်ဖော်ပြချက် -

(က) အမည်/ ကုမ္ပဏီအမည် ....

(ခ) နိုင်ငံသားစိစစ်ရေးကတ်အမှတ်/နိုင်ငံကူးလက်မှတ်အမှတ် ....

(ဂ) ဘဏ်စာရင်းအမှတ် ....

မှတ်ချက် အထက်အပိုဒ် ၁၀ နှင့် စပ်လျဉ်း၍ မိခင်နိုင်ငံရှိ ဘဏ်ထောက်ခံချက် သို့မဟုတ် မိခင်ကုမ္ပဏီ၏ စာရင်းစစ်ပြီးသည့် နှစ်ချုပ်စာရင်း ပူးတွဲ တင်ပြရန်

၁၁။ ဆောင်ရွက်မည့် စီးပွားရေးအဖွဲ့အစည်းတွင် လိုအပ်မည့် အမှုထမ်းများစာရင်း -

(က) ပြည်တွင်းမှ လိုအပ်မည့် အမှုထမ်းများ (131) ဦး (99.24)%

(ခ) ပြည်ပမှ လိုအပ်မည့် ကျွမ်းကျင်သူနှင့် အတတ်ပညာရှင်များ (1) ဦး (0.76)%

(အင်ဂျင်နီယာ၊ QC ၊ Buyer ၊ စီမံခန့်ခွဲရေး စသည့် လုပ်ငန်းသဘာဝပေါ်မူတည်၍ လိုအပ်သည့် ကာလ အပိုင်းအခြားပါ ဖော်ပြရန်)

မှတ်ချက် အထက်အပိုဒ်၁၁ နှင့်စပ်လျဉ်း၍ အောက်ပါအချက်များကို ပူးတွဲတင်ပြရပါမည်-

(၁) အရေအတွက်၊ ရာထူး၊ လစာနှုန်း စသည့်အချက်များ

(၂) အမှုထမ်း/ဝန်ထမ်းလုပ်သားများ၏ လူမှုဖူလုံရေး၊ သက်သာချောင်ချိရေး ဆောင်ရွက်မည့် အစီအမံများ

(၃) နိုင်ငံခြားသားမိသားစု ပါ/ မပါ

၁၂။ စီးပွားရေး တွက်ခြေကိုက်မှုနှင့် စပ်လျဉ်းသော အချက်အလက်များ-

	နိုင်ငံခြားငွေ	ညီမျှသည့် ခန့်မှန်းကျပ်ငွေ
(က) နှစ်စဉ် ဝင်ငွေရရှိမှု	Table - 9	
(ခ) နှစ်စဉ်လုပ်ငန်းကုန်ကျစရိတ်	Table - 9	
(ဂ) နှစ်စဉ် အသားတင်အမြတ်	Table - 9	
(ဃ) နှစ်အလိုက် ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုတန်ဖိုး	Table - 2	
(င) အရင်းကြေကာလ	Table - 10	
(စ) အခြား အကျိုးအမြတ်များ		

(အသေးစိတ်တွက်ချက်ပုံနည်းစနစ်ကို ပူးတွဲဖော်ပြရန်)

၁၃။ သဘာဝပတ်ဝန်းကျင် ထိခိုက်မှု ဆန်းစစ်ခြင်း **Please see Report in Attached-------**

(က) သဘာဝပတ်ဝန်းကျင် ထိခိုက်မှု ဆန်းစစ်ခြင်း ဆောင်ရွက်မည့် အဖွဲ့အစည်း **ERE Consulting Group, Malaysia**

(ခ) သဘာဝပတ်ဝန်းကျင် ထိခိုက်မှု ဆန်းစစ်ခြင်း ဆောင်ရွက်မည့် ကာလ

(ဂ) သဘာဝပတ်ဝန်းကျင် ထိခိုက်မှုအတွက် ပေးလျော်မှု အစီအစဉ်

(ဃ) ရေသန့်စနစ်နှင့် ရေဆိုးစွန့်ထုတ်မည့် အစီအစဉ်

(င) အညစ်အကြေး အမှိုက်စွန့်ပစ်မည့် အစီအစဉ်

(စ) ဓာတုပစ္စည်းများ အသုံးပြုပါက သိုလှောင်ထိန်းသိမ်းမည့် အစီအစဉ်

၁၄။ လူမှုစီးပွားရေးဆိုင်ရာ သက်ရောက်မှုများ ဆန်းစစ်ခြင်း **Please see Report in Attached-------**

(က) လူမှုစီးပွားရေးဆိုင်ရာ သက်ရောက်မှုများ ဆန်းစစ်ခြင်း ဆောင်ရွက်မည့် အဖွဲ့အစည်း **ERE Consulting Group, Malaysia**

(ခ) လူမှုစီးပွားရေးဆိုင်ရာ သက်ရောက်မှုများ ဆန်းစစ်ခြင်း ဆောင်ရွက်မည့်ကာလ

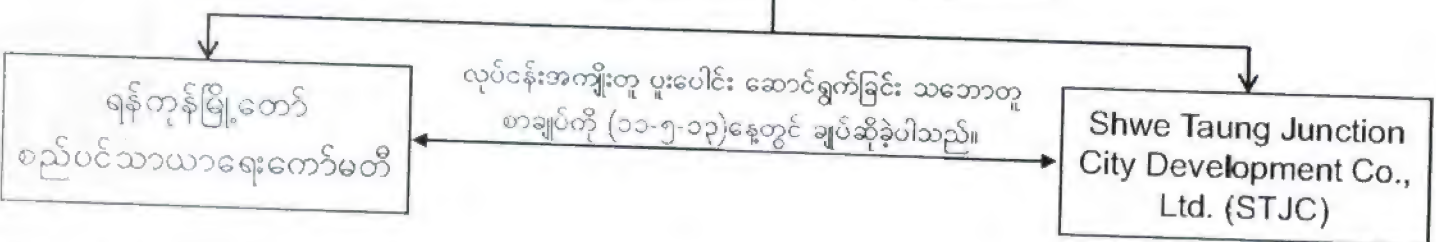
(ဂ) လူမှုပတ်ဝန်းကျင်အား အထောက်အပံ့ပြုမည့် အစီအစဉ်

လက်မှတ် ....

အမည် ဒေါ်စန္ဒာထွန်း

ရာထူး ဒါရိုက်တာ

ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း SQUARE စီမံကိန်း
ရင်းနှီးမြှုပ်နှံဆောင်ရွက်မည့်ပုံစံ



ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသည့် Structure (ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း SQUARE စီမံကိန်း)

YCDC မှ ရရှိမည့်အပိုင်း (၅၁. ၆၃%)

(1) Signature Bonus — (12.08)Billion
(2) [illegible] ပြန်လည်တည်ဆောက်ပေးခြင်း — (5.94) Billon
(3) [illegible] အသစ်တည်ဆောက်မည့်စျေးသစ်အားဆက်သွယ်သည့်တံတား — (0.52) Billion
(4) [illegible] ရေယာဉ်စုပေါင်း၏ — ၅၁. ၆၃%
(5) ကားပါကင်အရေအတွက်ပေါ်တွင် — ၅၀%

STJC မှ ရရှိမည့်အပိုင်း (၄၈. ၃၇%)

(1) အဆောက်အဦများရေယာဉ်စုပေါင်း၏ — ၄၈. ၃၇%
(2) ကားပါကင်အရေအတွက်ပေါ်အွင် — ၅၀%

၁၈-၇ အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူသည် အဆင့်လိုက်တည်ဆောက်မှုလုပ်ငန်း ပြီးစီးမှုအပေါ် မိမိရရှိမည့် အချိုးလိုက် ရပိုင်ခွင့်ရှိသည့် [illegible] အဆောက်အဦများ၊ ကားပါကင်တို့ကို အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူထံသို့ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ဥပဒေများအရ အနှစ်(၅၀)+ ၁၀+၁၀ [illegible] ငှားရမ်းမည်ဖြစ်ပါသည်။ [illegible]

၁၈-၆ အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူသည် အပိုဒ်(၁၈-၃) သို့မဟုတ် (၁၈-၅)အရ အချိုးအလိုက်ရရှိသည့် အကျိုးခံစားခွင့်များ၏ [illegible] မြန်မာနိုင်ငံတည်ဆဲဥပဒေများနှင့်အညီ [illegible] ငှားရမ်းခြင်း၊ [illegible]

စာချုပ်ပါအပိုဒ် (၁၈-၇)အရ YCDC မှ ရရှိမည့်
အစိတ်အပိုင်းများကို STJC သို့ ပြန်လည် ငှားရမ်းပါသည်။

(1) Office
(2) Residential
(3) 50% of Car Parking

(1) Hotel
(2) Shopping Complex
(3) 50% of Car Parking

၁၉-၁ အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူသည် အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူ၏ အဆင့်အလိုက်တည်ဆောက်မှုလုပ်ငန်းပြီးစီးမှုအပေါ် ရရှိမည့် [illegible]

နေပြည်တော်ရှိပုဂ္ဂလိကသာသနာရေးတော်၏ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd သို့ [illegible]

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

စာချုပ်ပါအပိုဒ် (၂၀)၏ လုပ်ပိုင်ခွင့်အရ မိမိတို့ ပြန်လည်ငှားရမ်းရရှိသည့် အစိတ်အပိုင်းများကို Shwe Taung Juntion City Co., (STJC) မှ Development & Use Agreement (၅၀+၁၀+၁၀ အသုံးပြုခွင့်ပေးခြင်းစာချုပ်)များ ချုပ်ဆို၍ Shwe Taung Juntion City Co., ပါဝင်သည့် ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီများသို့ အသုံးပြုခွင့်ပေးပြီး [illegible] နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေအရ ဆောင်ရွက်ရန် အဆိုပြုတင်ပြခြင်း ဖြစ်ပါသည်။

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

စာချုပ်ပါအပိုဒ် (၁၈-၆)၊ ါ လုပ်ပိုင်ခွင့်အရ Shwe Taung Junction City Co., Ltd. မှ ရရှိပိုင်ဆိုင်သည့် အစိတ်အပိုင်းများကို Shwe Taung Juntion City Co., (STJC) မှ Development & Use Agreement (၅၀+၁၀+၁၀ အသုံးပြုခွင့်ပေးခြင်းစာချုပ်)များ ချုပ်ဆို၍ Shwe Taung Juntion City Co., ပါဝင်သည့် ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီများသို့ အသုံးပြုခွင့်ပေးပြီး ၎င်းကုမ္ပဏီများမှနိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေအရ ဆောင်ရွက်ရန်အဆိုပြုတင်ပြခြင်း ဖြစ်ပါသည်။

City Square Office Co., Ltd.

Shwe Taung Junction City	-	70%
City Square (S'pore)	-	20%
New Asia Investment (S'pore)	-	10%

City Square Tower Co., Ltd.

Shwe Taung Junction City	-	70%
City Square (S'pore)	-	20%
New Asia Investment (S'pore)	-	10%

City Square Commercial Co., Ltd.

Shwe Taung Junction City	-	70%
City Square (S'pore)	-	20%
New Asia Investment (S'pore)	-	10%

City Square Hotel Co., Ltd.

Shwe Taung Junction City	-	60%
City Square (S'pore)	-	20%
Panpacific (S'pore)	-	20%

မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်သို့ နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေအရ တင်ပြလျှောက်ထားခဲ့ပါသည်။

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd နှင့် JV Company တို့နှင့် သက်ဆိုင်သည့်အပိုင်း

ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသည့် 'ructure (ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန် SQUARE စီမံကိန်း)



၁။-၃
အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူသည် အဆင့်လိုက်တည်ဆောက်မှုလုပ်ငန်းပြီးစီးမှုအပေါ် မိမိရရှိမည့် အချိုးလိုက် ရပိုင်ခွင့်ရှိ အညွှန်းကိန်း၊ ဆောက်အဦများ ကားပါကင်တို့ကို အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူထံသို့ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေများအရအနှစ်(၅၀)+၁၀+၁၀ဖြင့်နှစ်ရှည်ပြန်လည်ငှားရမ်းမည် ဖြစ်ပါသည်။ နှစ်စဉ်ငှားရမ်းခ အဖြစ် ငွေကျပ်(၆.၃)ဘီလီယံကို အခြေခံ ထား၍ ငှားရမ်းပါမည်။ အဆောက်အဦ များကို ပင်လယ်ရေ မျက်နှာပြင်အထက်(၃၉၅-ပေ)ထက်မကျော်လွန်ဘဲ တည်ဆောက်ခြင်း ဖြစ်ပါလျှင် နှစ်စဉ်ငှားရမ်းခမှာငွေကျပ် (၅.၈) ဘီလီယံကို အခြေခံထား၍ ငှားရမ်း ပါမည်။ ငှားရမ်းခကို (၅)နှစ် တစ်ကြိမ် (၁၀%) ထက် မပိုဘဲ နှစ်ဦး နှစ်ဖက်ညှိနှိုင်း၍ တိုးမြှင့် သတ်မှတ်နိုင်သည်။

စာချုပ်ပါအပိုဒ် (၁၈-၃)အရ YCDC မှ ရရှိမည့် အစိတ်အပိုင်းများကို STJC သို့ ပြန်လည် ငှားရမ်းပါသည်။

၂၀။
အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူသည် အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူ၏ အဆင့်အလိုက်တည်ဆောက်မှုလုပ်ငန်းပြီးစီးမှုအပေါ် ရရှိမည့် အချိုးလိုက် ရမှု ပိုင်ဆိုင်ခွင့်ရရှိသော အဝါရောင်ခြယ်၍ ဖော်ပြထားသည့် (၈-၁)ပြင် ဖော်ပြ သည့် ကိုက်ခန်းများ၊ အဆောက်အဦ များနှင့် ကားပါကင်များကို အပိုဒ် (၁၈-၃)နှင့်အညီ ပြန်လည်ငှားရမ်း၍ တည်ဆဲဥပဒေများ နှင့်အညီ လုပ်ငန်း များ ဆောင်ရွက်ခြင်း၊ လုပ်ငန်းများဆောင်ရွက်ရန်အတွက် လိုအပ်သလို စီမံခန့်ခွဲခြင်း၊ ဖက်စပ်လုပ်ငန်း လုပ်ကိုင်ခြင်းများကို အကျိုးတူ ပူးပေါင်း ဆောင်ရွက်သူမှ သဘောတူခွင့်ပြုပါသည်။

ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်းဈေးသစ်အား ပြန်လည်တည်ဆောက်ပြီး ယခင် ဆိုင်ခန်းရှင်များအား ပြန်လည်ပေးအပ်ခြင်း၊

၁၈-၆ အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူသည် အပိုဒ်(၁၈-၃) သို့မဟုတ် (၁၈-၅)အရ အချိုးအလိုက်ရရှိသည့် အကျိုးခံစားခွင့်များ၏ မည်သည့်အစိတ်အပိုင်းကိုမဆို မိမိတို့၏ကိုယ်ပိုင်အစီအစဉ်ဖြင့် ကုမ္ပဏီများနှင့်လူပုဂ္ဂိုလ်တို့အား မြန်မာ နိုင်ငံတည်ဆဲဥပဒေများနှင့်အညီ လွှတ်လပ်စွာရောင်းချခြင်း၊ ပေါင်နှံခြင်း၊ ခွင့်လွှတ်ပေးအပ်ခြင်း၊ ငှားရမ်းခြင်း၊ ဖက်စပ်လုပ်ကိုင်ခြင်း၊ ထပ်ဆင့်ငှားရမ်းခြင်း၊ စီးပွားရေးလုပ်ငန်းများ လုပ်ကိုင်နိုင်ခြင်း၊ တာဝန်လွှဲပြောင်းခြင်း၊ အသုံးပြုပိုင်ခွင့် လွှဲပြောင်းပေးခြင်းများ ပြုလုပ်နိုင်သည်။

Shwe Taung Junction City Co., Ltd.

စာချုပ်ပါအပိုဒ် (၁၈-၃)ပါ လုပ်ပိုင်ခွင့်အရ YCDC သို့ ပြန်လည်ငှားရမ်းရရှိသည့် အစိတ်အပိုင်းများကို
Shwe Taung Juntion City Co (STJC) မှ Development & Use Agreement (၅၀+၁၀+၁၀ အသုံးပြုခွင့်) စာချုပ်များချုပ်ဆို၍
Shwe Taung Juntion City Co ပါဝင်သည့် ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီများသို့ အသုံးပြုခွင့်ပေးပြီး
နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေအရ ဆောင်ရွက်ရန်အဆိုပြုတင်ပြခြင်း ဖြစ်ပါသည်။

စာချုပ်ပါအပိုဒ် (၁၈-၆)ပါ လုပ်ပိုင်ခွင့်အရ Shwe Taung Junction City Co Ltd မှ ရရှိပိုင်ဆိုင်သည့် အစိတ်အပိုင်းများကို
Shwe Taung Juntion City Co (STJC) မှ Development & Use Agreement (၅၀+၁၀+၁၀ အသုံးပြုခွင့်) စာချုပ်များချုပ်ဆို၍
Shwe Taung Juntion City Co ပါဝင်သည့် ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီများသို့ အသုံးပြုခွင့်ပေးပြီး
ငင်းကုမ္ပဏီများမှ နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေအရ ဆောင်ရွက်ရန်အဆိုပြုတင်ပြခြင်း ဖြစ်ပါသည်။

City Square Office Co., Ltd.

Shwe Taung Junction City	-	70%
City Square (S'pore)	-	20%
New Asia Investment (S'pore)	-	10%

City Square Tower Co., Ltd.

Shwe Taung Junction City	-	70%
City Square (S'pore)	-	20%
New Asia Investment (S'pore)	-	10%

City Square Commercial Co., Ltd.

Shwe Taung Junction City	-	70%
City Square (S'pore)	-	20%
New Asia Investment (S'pore)	-	10%

City Square Hotel Co., Ltd.

Shwe Taung Junction City	-	60%
City Square (S'pore)	-	20%
Panpacific (S'pore)	-	20%

မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်သို့ နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေအရ တင်ပြလျှောက်ထားခဲ့ပါသည်။

City Square Tower Co., Ltd.
River View Garden Housing, Ahlone Tower
Strand Road, Ahlone Township
Yangon Region, Myanmar
Tel: +95 1 211430, Fax: 212217, 226979
Registered No. 1009 FC/2013-2014

သို့

ဥက္ကဋ္ဌ
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်
နေပြည်တော်

စာအမှတ်၊ 044/BDD-MIC/06-14
ရက်စွဲ၊ ၂၀၁၄ခုနှစ်၊ ဇွန်လ (၁၇)ရက်

အကြောင်းအရာ။ ။ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနှင့် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. တို့ အကျိုးတူ ပူးပေါင်းဆောင်ရွက်လျက်ရှိသည့် ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း SQUARE စီမံကိန်းပါ Residential Tower တည်ဆောက်၍လုပ်ငန်းလုပ်ကိုင်ခြင်းကို နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေနှင့်အညီ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံဆောင်ရွက်ခွင့်ပြုပါရန် အဆိုပြုလုပ်ငန်းအတွက် ပြည်ပချေးငွေရယူရန်ကိစ္စ။

ရည် ညွှန်း ချက်။ ။(၁)City Square Tower Co., Ltd. ၏ ၂၀၁၄ခုနှစ်၊ မတ်လ (၁၀) ရက်နေ့စွဲပါ စာအမှတ် (010/City Squaretower-MIC/03-14)။

ရည် ညွှန်း ချက်။ ။(၂)Oversea Chinese Banking Corporation (OCBC) Limited ၏ (၁၈. ၂. ၂၀၁၄) နေ့စွဲပါစာနှင့် United Overseas Bank (UOB) ၏ (၁၇. ၆. ၁၄) နေ့စွဲပါစာ။

၁။ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး၊ ပန်းဘဲတန်းမြို့နယ်၊ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်းလမ်းနှင့် ရွှေတိဂုံဘုရားလမ်းထောင့်၊ မြေတိုင်းရပ်ကွက် (၃-အေ)ရှိ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီပိုင် ဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ်နှင့် လေဟာပြင်ဈေးနေရာ မြေဧရိယာ(၆. ၅၂၅)ဧကပေါ်တွင် ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနှင့် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd တို့ အကျိုးတူပူးပေါင်း၍ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း Square စီမံကိန်းကို ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီးအစိုးရအဖွဲ့နှင့် နိုင်ငံတော်သမ္မတရုံးတို့၏ ခွင့်ပြုချက်အရ လုပ်ငန်းသဘောတူစာချုပ် ကို (၁၁. ၅. ၂၀၁၃)နေ့တွင် ချုပ်ဆိုခဲ့ပြီး စီမံကိန်းလုပ်ငန်းအား အကောင်အထည်ဖော် ဆောင်ရွက်လျက် ရှိပါသည်။

၂။ အထက်ပါ အကျိုးတူပူပေါင်းဆောင်ရွက်ခြင်း လုပ်ငန်းသဘောတူစာချုပ်ပါ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအတွင်းမှ လုပ်ပိုင်ခွင့်အရလည်းကောင်း၊ Residential Tower အဆောက်အဦကို နိုင်ငံသားပိုင်ကုမ္ပဏီဖြစ်သည့် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. သည် စင်္ကာပူနိုင်ငံမှ City Square Development Pte. Ltd. နှင့် New Asia Investments (JCITY) Pte. Ltd. တို့ ပူပေါင်းပြီး City Square Tower Co., Ltd. အမည်ဖြင့် ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီတည်ထောင်၍ Residential Tower လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်ရန် အဆိုပြုလွှာကို ရည်ညွှန်းချက်(၁)ပါစာဖြင့် တင်ပြခဲ့ပြီးဖြစ်ပါသည်။

၃။ အဆိုပြုထားသည့် နိုင်ငံတကာအဆင့်မီ Residential Tower စီမံကိန်း၏ ခန့်မှန်းရင်းနှီး မြှုပ်နှံမှုပမာဏမှာ အမေရိကန်ဒေါ်လာ (၁၄၃.၀၀)သန်း ရင်းနှီးမြှုပ်နှံဆောင်ရွက်သွား မည်ဖြစ်ပါကြောင်း၊ အဆိုပြုစီမံကိန်းသည် လုပ်ငန်းပမာဏကြီးမားသောကြောင့် စီမံကိန်းချေးငွေ (Project Financing) အဖြစ် စင်္ကာပူနိုင်ငံ UOB၊ OCBC အစရှိသော နိုင်ငံတကာဘဏ်များမှ နိုင်ငံခြားချေးငွေ ရယူဆောင် ရွက်သွားမည်ဖြစ်ကြောင်းနှင့် ချေးငွေပြန်လည်ပေးဆပ်ရာတွင် မိမိတို့အစီအစဉ်ဖြင့် ဝန်ဆောင်မှုလုပ်ငန်း မှရရှိသည့်ဝင်ငွေများဖြင့် ပြန်လည်ပေးဆပ်သွားမည်ဖြစ်ကြောင်းကို ရည်ညွှန်းချက်ပါ အဆိုပြုလွှာဖြင့် တင်ပြခဲ့ပြီး ဖြစ်ပါသည်။

၄။ သို့ဖြစ်ပါ၍ မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်အနေဖြင့် အဆိုပါ နိုင်ငံခြားဘဏ်ချေးငွေအား မြန်မာ့ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်ခွင့်ပြုမိန့်အရ ခွင့်ပြုပေးနိုင်ပါရန်နှင့် ပြည်ထောင်စုမြန်မာနိုင်ငံတော်ဗဟိုဘဏ်နှင့် ညှိနှိုင်း၍ ဆက်လက်ဆောင်ရွက်နိုင်ရန်အတွက် ညွှန်ကြားပေးနိုင်ပါရန် တင်ပြအပ်ပါသည်။

၅။ ချေးငွေရရှိရေးအတွက် OCBC နှင့် UOB ဘဏ်များမှ အဆိုပြုကမ်းလှမ်းလာသော ရည်ညွှန်းချက် (၂)ပါစာများအား ပူးတွဲတင်ပြအပ်ပါသည်။

လေးစားစွာဖြင့်

(အောင်ဇော်နိုင်)
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ
City Square Tower Co., Ltd.

မိတ္တူ-
- ရုံးလက်ခံ။

City Square Tower Co., Ltd
River View Garden Housing, Ahlone Tower,
Strand Road, Ahlone Township,
Yangon Region, Myanmar
Tel +95 1 211430, Fax 212217, 226979
Registered No. xxxxxxxxxxxxxxx

စာအမှတ်။ ။059/CST-MIC/05-14
နေ့စွဲ ။ ။၂၀၁၄ခုနှစ်မေလ(၂၉)ရက်

သို့

ညွှန်ကြားရေးမှူးချုပ်
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်ရုံး
နေပြည်တော်

အကြောင်းအရာ။ ။ဖက်စပ်နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဖြင့်City Square Tower Co., Ltd မှ အထပ်(၂၈)ထပ်Residential Twin Tower တည်ဆောက်ငှားရမ်းခြင်း လုပ်ငန်းအားဆောင်ရွက်ခွင့်ပြုပါရန် တင်ပြလာခြင်းကိစ္စ။

ရည် ညွှန်း ချက်။ ။ မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်၏ (၂၀-၅-၂၀၁၄)ရက်စွဲပါစာအမှတ်၊ရကမ-၆(ခ)/န-၉၉၂/၂၀၁၄(၅၁၅၈-က)

၁။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ (YCDC) နှင့် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. တို့ အကျိုးတူ ပူးပေါင်း ဆောင်ရွက် ခြင်းမှ YCDC ရရှိမည့် အချိုးတွင် မြန်မာနိုင်ငံ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. (၇၀%) စင်ကာပူနိုင်ငံ City Square Development Pte.Ltdမှ (၂၀%) နှင့် New Asia Investment (JCITY) Pte. Ltd မှ (၁၀%) ဖက်စပ်ဖြင့် City Square Tower Co., Ltd တည်ထောင်ကာ ဖက်စပ်နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဖြင့် ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး၊ ပန်းဘဲတန်းမြို့နယ် ဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ်နှင့်လေဟာပြင်ဈေးနေရာတွင် အထပ် ၂၈ ထပ် Residential Twin Tower (၂) လုံး တည်ဆောက်ငှားရမ်းခြင်းနှင့် ပက်သက်၍ ပတ်ဝန်းကျင်ထိန်းသိမ်းရေးနှင့်သစ်တောရေးရာဝန်ကြီးဌာန၏ သဘောထားမှတ်ချက်အပေါ် ဆောင်ရွက်မည့်အစီအစဉ်များကို အောက်ပါအတိုင်း တင်ပြအပ်ပါ သည်။

(က) အဆိုပြုလုပ်ငန်းကြောင့် ဖြစ်ပေါ်လာနိုင်သည့် ပတ်ဝန်းကျင်နှင့် လူမှုရေး ထိခိုက်မှုများ လျော့နည်းစေရန် လုပ်ငန်းအဆင့်ဆင့်အတွက် စီမံကိန်းဆိုင်ရာ အချက်အလက်များကို ပြည့်စုံစွာဖော်ပြပြီး လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်ရာတွင် ပတ်ဝန်းကျင်ထိခိုက်မှုအနည်းဆုံးဖြစ်စေမည့်စက်ပစ္စည်းများနှင့် နည်းလမ်းအစီအစဉ်များ ဂေဟစနစ်ထိခိုက်မှုအား လျော့နည်း

သက်သာစေမည့်နည်းလမ်းများ ထည့်သွင်းဆောင်ရွက်ပြီး၊ ဆောင်ရွက်ပြီးစီးမှုအခြေအနေကို ဝန်ကြီးဌာနသို့ ပုံမှန်တင်ပြ အစီရင်ခံသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။

(ခ) ပတ်ဝန်းကျင်စီမံခန့်ခွဲမှု အစီအစဉ်တွင် ဆောင်ရွက်မည့် အဖွဲ့အစည်း၊ ကျခံသုံးစွဲမည့် ရန်ပုံငွေပမာဏတို့ကို ပညာရှင်များနှင့် တိုင်ပင်ခန့်မှန်းတွက်ချက်ပြီး ထည့်သွင်းဖော်ပြ အစီရင်ခံမည်ဖြစ်ပါသည်။

(ဂ) ပတ်ဝန်းကျင်စီမံခန့်ခွဲမှု အစီအစဉ်တွင် ဖော်ပြထားသည့် အစီအစဉ်များအတိုင်း အကောင်အထည်ဖော်ဆောင်ရွက်သွားပြီး ဆောင်ရွက်ထားရှိမှု အစီရင်ခံစာများအား ပတ်ဝန်းကျင်ထိန်းသိမ်းရေးနှင့် သစ်တောရေးရာဝန်ကြီးဌာနသို့ ပြန်လည်တင်ပြ အစီရင်ခံမည်ဖြစ်ပါသည်။

(ဃ) ပြဋ္ဌာန်းထားသော ပတ်ဝန်းကျင်ထိန်းသိမ်းရေးဆိုင်ရာဥပဒေ၊ နည်းဥပဒေ၊ လုပ်ထုံးလုပ်နည်းများ၊ ညွှန်ကြားချက်များ၊ စံချိန်စံညွှန်းများနှင့်အညီ လိုက်နာကျင့်သုံး အကောင်အထည်ဖော် ဆောင်ရွက်သွားမည် ဖြစ်ပါသည်။

(င) သက်ဆိုင်ရာတိုင်းဒေသကြီး/ပြည်နယ်အစိုးရအဖွဲ့နှင့် စီမံကိန်းအနီးဝန်းကျင် ဒေသခံပြည်သူ များ၏ ဆန္ဒနှင့်သဘောထားများ ရယူဆောင်ရွက်ပြီး ဒေသခံပြည်သူများအတွက် လူမှုစီးပွားရေးဆိုင်ရာ ဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှုများ ရရှိနိုင်ရေး နည်းလမ်းများရှာကြံ အကောင်အထည်ဖော်ဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။

လေးစားစွာဖြင့်

(စန္ဒာထွန်း)
ဒါရိုက်တာ
စီးတီးစကွယ်ရ်းတာဝါကုမ္ပဏီလီမိတက်

မိတ္တူ
၁။ ပြည်ထောင်စုဝန်ကြီးရုံး ပတ်ဝန်းကျင်ထိန်းသိမ်းရေးနှင့် သစ်တောရေးရာဝန်ကြီးဌာန
၂။ ရုံးလက်ခံ

City Square Tower Co., Ltd
River View Garden Housing, Ahlone Tower,
Strand Road, Ahlone Township,
Yangon Region, Myanmar
Tel: +95 1 211430, Fax: 212217, 226979
Registered No. xxxxxxxxxxxxxxx

စာအမှတ်။ ။058/CST-MIC/05-14
နေ့စွဲ။ ။၂၀၁၄ခုနှစ်၊မေလ(၂၉)ရက်

သို့

ညွှန်ကြားရေးမှူးချုပ်
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်ရုံး
နေပြည်တော်

အကြောင်းအရာ။ ။ ဖက်စပ်နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဖြင့်City Square Tower Co., Ltd မှ အထပ် (၂၈)ထပ်Residential Twin Tower တည်ဆောက်ငှားရမ်းခြင်း လုပ်ငန်း အားဆောင်ရွက်ခွင့်ပြုပါရန် တင်ပြလာခြင်းကိစ္စ။

ရည် ညွှန်း ချက်။ ။မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်၏ (၂၀-၅-၂၀၁၄) ရက်စွဲပါစာအမှတ် ရက-၆(က)/န-၉၉၂/၂၀၁၄(၅၁၇၀)

၁။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ (YCDC)နှင့် Shwe Taung Junction Ciy Development တို့ အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်ခြင်းမှ (YCDC) ရရှိမည့်အချိုးတွင် မြန်မာနိုင်ငံ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd မှ (၇၀%)၊ စင်္ကာပူနိုင်ငံ City Square Development Pte., Ltd. မှ (၂၀%) နှင့် New Asia Investment (JCITY) Pte., Ltd. မှ (၁၀%) ဖက်စပ်ပြု၍ City Square Tower Co., Ltd. တည်ထောင်ကာ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး ပန်းဘဲတန်းမြို့နယ်၊ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်းလမ်းနှင့် ရွှေတိဂုံဘုရား လမ်းထောင့်၊ ဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ်နှင့် လေဟာပြင်ဈေးနေရာတွင် တည်ဆောက်မည့် အထပ်(၂၈)ထပ်ပါ Residential Twin Tower (၂)လုံး တည်ဆောက်ငှားရမ်းခြင်းလုပ်ငန်းဆောင်ရွက်ရန် အဆောက်အဦနှင့်ပက်သက်၍ ရည်ညွှန်းချက်ပါစာဖြင့် မြန်မာနိုင်ငံအင်ဂျင်နီယာအသင်းမှ ထောက်ခံတင်ပြထားသည့် အဆောက်အဦပိုင်းတွင် ပြည်ပမှ တင်သွင်းမည့် ဆောက်လုပ်ရေးပစ္စည်းများနှင့် အရေအတွက်ကိုသာ နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေနှင့်အညီ ကော်မရှင်မှ ခွင့်ပြုမည့်အကောက်ခွန်ဖြစ်စေ အခြားပြည်တွင်းအခွန်အကောက်များကိုဖြစ်စေ နှစ်မျိုးလုံးကိုဖြစ်စေကင်းလွတ်ခွင့် (သို့မဟုတ်) သက်သာခွင့်များဖြင့် တင်သွင်းမည်ဖြစ်ပါသည်။

၂။ အဆိုပြုချက်ပါဆောက်လုပ်ရေးပစ္စည်းများနှင့် အရေအတွက် (Ton)များမှ ထောက်ခံတင်ပြသော အရေအတွက် (Ton) ကို ပြည်ပမှ တင်သွင်းပါမည်။ ကျန်သော အရေအတွက်ကို အဆောက်အဦ

စံချိန်စံညွှန်းမီရေးအတွက် ပြည်တွင်းဈေးကွက်မှ ဝယ်ယူခြင်းဖြင့်လည်းကောင်း၊ ပြည်ပဈေးကွက်မှ အခွန်အကောက်ပေးဆောင်၍တင်သွင်းခြင်းဖြင့်လည်းကောင်းဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။

လေးစားစွာဖြင့်

(စန္ဒာထွန်း)
ဒါရိုက်တာ
စီးတီးစကွယ်ရ်းတာဝါကုမ္ပဏီလီမိတက်

<u>မိတ္တူ</u>
၁။ မြန်မာနိုင်ငံအင်ဂျင်နီယာအသင်း
၂။ ရုံးလက်ခံ

City Square Tower Co., Ltd.
River View Garden Housing, Ahlone Tower,
Strand Road, Ahlone Township,
Yangon, Myanmar
Tel : +.........................
Registration No : ....

သို့

ဥက္ကဋ္ဌ
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်

စာအမှတ် ။ ။ 010/CitySquaretower-MIC/ 03-14
ရက်စွဲ ။ ။ ၂၀၁၄ခုနှစ်၊ မတ်လ (၁၁)ရက်

အကြောင်းအရာ ။ ။ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနှင့် Shwe Taung Junction City Devlopment Co., Ltd. တို့ အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်လျက်ရှိသည့် ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း Square စီမံကိန်းပါ High End Residential အဆောက်အဦတည်ဆောက်၍ လုပ်ငန်းလုပ်ကိုင်ခြင်းကို နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေနှင့်အညီ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံ ဆောင်ရွက်ခွင့်ပြုပါရန် အဆိုပြုတင်ပြခြင်း။

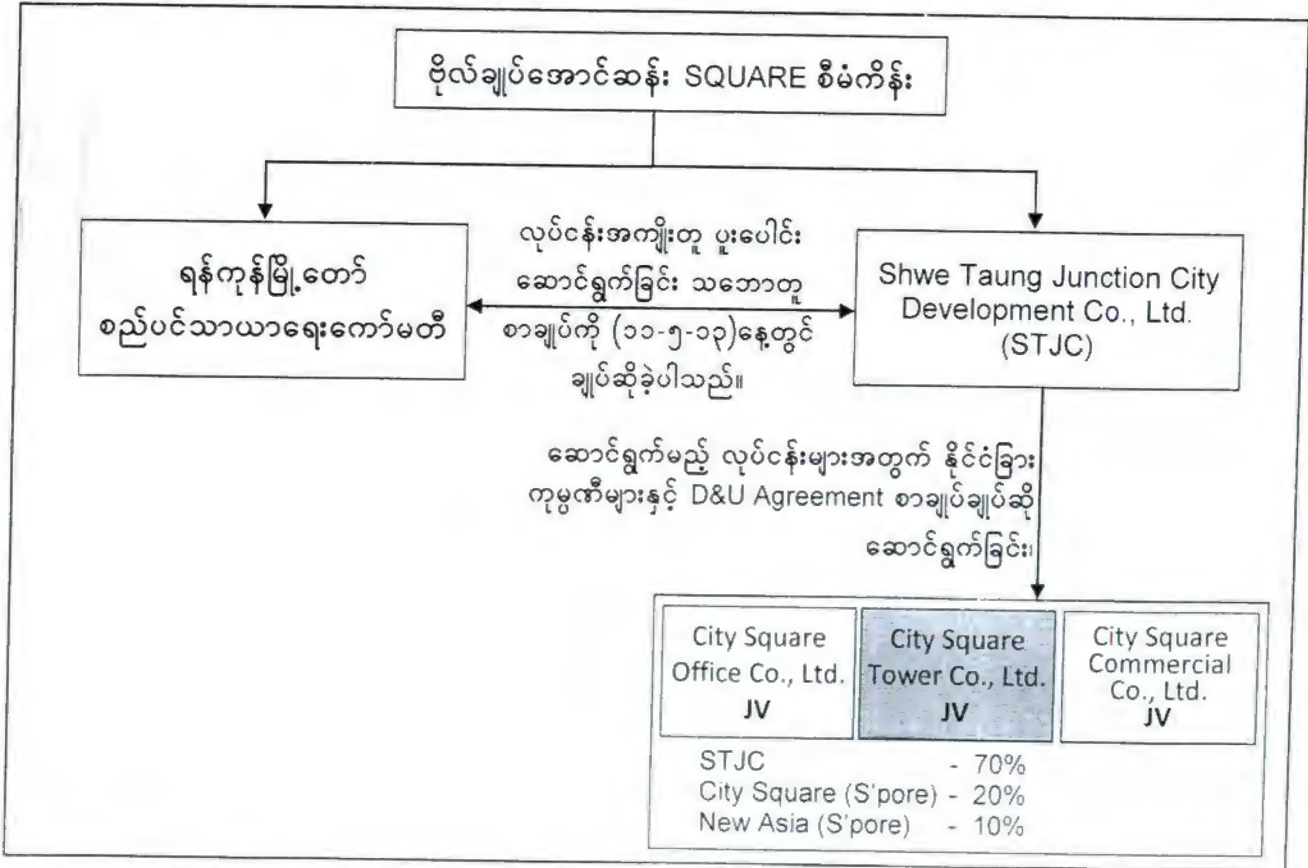
၁။ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး၊ ပန်းဘဲတန်းမြို့နယ်၊ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်းလမ်းနှင့် ရွှေတိဂုံဘုရား လမ်းထောင့်၊ မြေတိုင်းရပ်ကွက် (၁၆စီ-၃)၊ မြေကွက်အမှတ် (၃-အေ)ရှိ ရန်ကုန်မြို့တော် စည်ပင်သာယာရေး ကော်မတီပိုင် ဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ်နှင့်လေဟာပြင်ဈေးနေရာ မြေဧရိယာ(ဧ. ၅၂၅)ကေ ပေါ်တွင် ရန်ကုန်မြို့တော် စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနှင့် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. တို့ အကျိုးတူ ပူးပေါင်း၍ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း Square စီမံကိန်းကို ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး အစိုးရအဖွဲ့နှင့် နိုင်ငံတော်သမ္မတရုံးတို့၏ ခွင့်ပြုချက်အရ ပြည်ထောင်စုရှေ့နေချုပ်ရုံး၏ သဘောထား မှတ်ချက်များနှင့်အညီ လုပ်ငန်းသဘောတူစာချုပ်ကို (၁၁-၅-၂၀၁၃)နေ့တွင် ချုပ်ဆိုခဲ့ပြီး စီမံကိန်း လုပ်ငန်းအား အကောင်အထည်ဖော် ဆောင်ရွက်လျက်ရှိပါသည်။ (စာချုပ်အား နောက်ဆက်တွဲ (က)ဖြင့် ဖော်ပြထားပါသည်။)

၂။ အထပ်မြင့်အဆောက်အဦများဆောက်လုပ်ရန် ဒီဇိုင်းတွက်ချက်မှုများကို အထပ်မြင့် အဆောက်အအုံ တည်ဆောက်ရေးစီမံကိန်းများ ကြီးကြပ်စစ်ဆေးရေးပညာရှင်အဖွဲ့ (CQHP) သို့ တင်ပြ၍ အစစ်ဆေးခံခဲ့ပြီး CQHP ၏ ထောက်ခံချက် ရရှိခဲ့ပြီး ဖြစ်ပါသည်။ CQHP ၏ ထောက်ခံချက် နှင့် စီမံကိန်းလုပ်ငန်းများ ဆောင်ရွက်နေမှု မှတ်တမ်းဓာတ်ပုံများကို ပူးတွဲတင်ပြအပ်ပါသည်။

၃။ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. သည် နိုင်ငံခြားရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု များကို ဖိတ်ခေါ်သည့် ရည်ရွယ်ချက်ဖြင့်လည်းကောင်း၊ ရန်ကုန်မြို့တော် စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီနှင့်

ချုပ်ဆိုခဲ့သည့် အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်ခြင်း လုပ်ငန်းသဘောတူ စာချုပ်ပါ စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းအတွင်းမှ လုပ်ပိုင်ခွင့်အရလည်းကောင်း High End Residential အဆောက်အဦ (၂)လုံးကို နိုင်ငံသားပိုင်ကုမ္ပဏီဖြစ်သည့် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. သည် စင်္ကာပူနိုင်ငံမှ New Asia Investment Pte Ltd. နှင့် City Square Development (Singapore) Pte Ltd. တို့ ပူးပေါင်းပြီး City Square Tower Co., Ltd. အမည်ဖြင့် ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီ တည်ထောင်၍ လုပ်ငန်းများ ဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်ပြီး ဖက်စပ်စာချုပ် ချုပ်ဆိုဆောင်ရွက်ပြီး ဖြစ်ပါသည်။ ၎င်းဖက်စပ်ကုမ္ပဏီ သည် Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. ထံမှ လုပ်ငန်းလုပ်ကိုင်မည့် အဆောက်အဦများအား (၅၀+၁၀+၁၀)နှစ်ဖြင့် Development & Use (D&U) စာချုပ် ချုပ်ဆို၍ ဆောင်ရွက် သွားမည် ဖြစ်ပါသည်။

၄။ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံဆောင်ရွက်မည့်ပုံစံကို အောက်ဖော်ပြပါ ပုံစံဖြင့် တင်ပြအပ်ပါသည်။



၅။ အဆိုပြုသည့် စီမံကိန်းတွင် စုစုပေါင်း ကြမ်းခင်းဧရိယာ 50,253 Sq.m ရှိ ၂၈ထပ် အဆောက်အဦ (၂)လုံးအား တည်ဆောက်သွားမည်ဖြစ်ပြီး တည်ဆောက်ရေးကာလ ပထမအဆင့် (၂)နှစ် နှင့် ဒုတိယအဆင့် (၂)နှစ်(၆)လ စုစုပေါင်း (၄)နှစ် နှင့် (၆)လ ကြာမြင့်မည်ဖြစ်ပါသည်။

City Square Tower Co., Ltd.
River View Garden Housing, Ahlone Tower,
Strand Road, Ahlone Township,
Yangon. Myanmar
Tel : +......................
Registration No : ....

၆။ အဆိုပြုစီမံကိန်းအားဆောင်ရွက်ရာတွင်အောက်ပါအချက်များကို ထည့်သွင်းစဉ်းစားဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။

(က) သဘာဝပတ်ဝန်းထိခိုက်မှု ဆန်းစစ်ခြင်း (EIA)ကို မလေးရှားနိုင်ငံမှ ERE Consulting Group သို့ လုပ်ငန်းအပ်နှံ ဆောင်ရွက်ပြီးဖြစ်ပါသည်။ (နောက်ဆက်တွဲပါ "EIA Report" ဖြင့် တင်ပြအပ်ပါသည်။)

(ခ) နိုင်ငံတကာတွင် ဆောင်ရွက်နေသည့် Green Building၊ Green Environment ဖြစ်အောင် စွမ်းအင်အသုံးပြုမှု ချွေတာခြင်း (Energy Efficiency)၊ ရေအသုံးပြုမှု ချွေတာခြင်း (Water Efficiency)၊ မီးစက်၊ လေအေးပေးစက် စသည်တို့မှ ထွက်ရှိလာသည့် ဓာတ်ငွေ့များကို ပတ်ဝန်းကျင်အား ထိခိုက်မှု အနည်းဆုံးဖြစ်အောင် စီမံဆောင်ရွက်ခြင်း (Environmental Efficiency) စသည်တို့ကို ဆောက်ရွက်ထားရှိမည် ဖြစ်ပါသည်။ (နောက်ဆက်တွဲပါ "EIA Report + Green Mark Report" များဖြင့် တင်ပြအပ်ပါသည်။)

(ဂ) မီးဘေးအန္တရာယ်ကာကွယ်ရေးနှင့် အရေးပေါ်အခြေအနေ ဖြစ်ပေါ်လာပါက အန္တရာယ်ကင်းစွာ ဆောင်ရွက်နိုင်ရေးတို့အတွက် မီးဘေးအန္တရာယ်ကာကွယ်ရေး စီမံချက် (Fire Protection Plan) ကို ထည့်သွင်းဆောင်ရွက်ထားပါသည်။ (နောက်ဆက်တွဲပါ "Fire Protection Plan" ဖြင့် တင်ပြအပ်ပါသည်။)

၇။ လုပ်ငန်းရှင်များ လိုက်နာဆောင်ရွက်သင့်သည့် ကျင့်ဝတ်တစ်ခုဖြစ်သည့် Corporate Social Responsibility (CSR) အစီအစဉ်အဖြစ် လုပ်ငန်းအမြတ်ငွေ၏ (၁%)ကို CSR Program များတွင် ထည့်သွင်းအသုံးပြုသွားရန် စီမံထားရှိပါသည်။ (စီမံချက်အသေးစိတ်အား နောက်ဆက်တွဲပါ "Our CSR Commitment Report" ဖြင့် တင်ပြအပ်ပါသည်။)

၈။ အဆိုပြုသည့်စီမံကိန်းကို ခန့်မှန်းရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုပမာဏ အမေရိကန်ဒေါ်လာ သန်းပေါင်း (42.90)ဖြင့် ရင်းနှီးမြှုပ်နှံ ဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ အဆိုပြုစီမံကိန်းသည် လုပ်ငန်းပမာဏ ကြီးမားသောကြောင့် စီမံကိန်းချေးငွေအဖြစ် အမေရိကန် ဒေါ်လာ သန်းပေါင်း (50.05) ကို မိမိအစီအစဉ်ဖြင့် နိုင်ငံခြားဘဏ်မှ ရယူဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ချေးငွေ ပြန်လည်ပေးဆပ်ရာတွင် ဝန်ဆောင်မှု လုပ်ငန်းမှ ရရှိသည့် ဝင်ငွေများဖြင့် ပြန်လည် ပေးဆပ် သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။

City Square Tower Co., Ltd.
River View Garden Housing, Ahlone Tower,
Strand Road, Ahlone Township,
Yangon. Myanmar
Tel : +…………………
Registration No : ……………………

၉။ အဆိုပြုစီမံကိန်း၏ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ငွေကြေးပမာဏ၊ ဖြန့်ဖြူးရောင်းချမည့်နှုန်းထား၊ အဆိုပြုသည့် အခွန်ဆိုင်ရာ ကင်းလွတ်ခွင့်နှင့် သက်သာခွင့်နှုန်းထားများစသည့် အချက်များနှင့်အညီ ငွေကြေးဆိုင်ရာ စာရင်းဇယား တွက်ချက်မှုများအရ ဘဏ္ဍာရေးဆိုင်ရာအချက်အလက် အကျဉ်းချုပ်မှာ အောက်ပါတိုင်း ဖြစ်ပါသည်။

No.	Subject	Amount (Million USD)
1.	Total Investment	143.00
2.	**Total Equity Investment** 2.1 Capital 42.90 2.2 Share holders loan-1 50.05	92.95
3.	Shareholders Loan-2 (Loan from Bank)	50.05
4.	Tax to Government (For 50 Years)	82.43
5.	Recoupment Year	19 Years
6.	IRR	11.44%

၁၀။ အဆိုပြုသည့်စီမံကိန်းသည် ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုတန်ဖိုးပမာဏကြီးမား၍ ရေရှည်ဆောင်ရွက်ရမည့် လုပ်ငန်းဖြစ်ပြီး နိုင်ငံတော်သို့လည်း အခွန်အခများကို ပုံမှန်ပေးဆောင်နိုင်မည့် လုပ်ငန်းဖြစ်ပါသည်။ City Square Tower Co., Ltd. မှ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံ ဆောင်ရွက်မည့် စီမံကိန်းအား အောင်မြင်စွာ အကောင်အထည်ဖော် ဆောင်ရွက်နိုင်ရန်အတွက် ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ဥပဒေများနှင့်အညီ အောက်ပါအချက်များကို ခွင့်ပြုပေးနိုင်ပါရန် လျှောက်ထားအပ်ပါသည်။

(က) စီမံကိန်းကို အကောင်အထည်ဖော်ဆောင်ရွက်ရန်အတွက် ပြည်ပမှ ကျွမ်းကျင်သည့် နည်းပညာရှင်များ ခန့်ထားခြင်း နှင့် နိုင်ငံခြားမှ တင်သွင်းရန် လိုအပ်သည့် ဆောက်လုပ်ရေးလုပ်ငန်းသုံး ပစ္စည်းများ၊ စက်ပစ္စည်းကိရိယာများ၊ ဆောက်လုပ်ရေး လုပ်ငန်းသုံး ယန္တရားများကို သွင်းကုန် လုပ်ထုံးလုပ်နည်း ခွင့်ပြုချက်များနှင့်အညီ တင်သွင်းနိုင်ရန်အတွက် ခွင့်ပြုပေးနိုင်ပါရန်၊

(ခ) ဝင်ငွေခွန်ကို လုပ်ငန်းစတင် လည်ပတ်သည့်နှစ်မှစ၍ ပထမ(၅)နှစ်ကို ကင်းလွတ်ခွင့်ပြု ပေးနိုင်ပါရန်၊

(ဂ) လုပ်ငန်းလုပ်ကိုင်ခွင့်ကာလကို နှစ်(၅၀)ခွင့်ပြုပေးပါရန်နှင့် ယင်းကာလပြည့်ပြီးနောက် လုပ်ငန်း ဆက်လက်လုပ်ကိုင်ခွင့်ကို (၁၀)နှစ်စီဖြင့် (၂)ကြိမ် တိုးမြှင့်လုပ်ကိုင်ခွင့်ပြုပါရန်၊

City Square Tower Co., Ltd.
River View Garden Housing, Ahlone Tower,
Strand Road, Ahlone Township,
Yangon. Myanmar
Tel : +......................
Registration No : ....

၁၁။ သို့ဖြစ်ပါ၍ အဆိုပြုစီမံကိန်းကို တည်ဆဲနည်းဥပဒေများနှင့်အညီ အောင်မြင်အောင် ကြိုးစားအကောင်အထည်ဖော် ဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်ပါသောကြောင့် ဆောင်ရွက်ခွင့်ပြုနိုင်ပါရန် အောက်ပါစာရွက်စာတမ်းများကိုပူးတွဲ၍ အဆိုပြုလွှာကို လေးစားစွာတင်ပြအပ်ပါသည်။

(၁) ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု အဆိုပြုချက်ပုံစံများ၊
(၂) စီမံကိန်းဆိုင်ရာ အချက်အလက်များ၊
(၃) စာရင်းဇယားများ၊
(၄) လုပ်ငန်းဆိုင်ရာ အချက်အလက်များ၊
(၅) စီမံကိန်းတည်ဆောက်နေမှု ဓာတ်ပုံမှတ်တမ်းများ၊

လေးစားစွာဖြင့်

(စန္ဒာထွန်း)
ဒါရိုက်တာ
City Square Tower Co., Ltd.

City Square Tower Co., Ltd.
River View Garden Housing, Ahlone Tower,
Strand Road, Ahlone Township,
Yangon. Myanmar
Tel : +......................
Registration No : ....

Chairman

Myanmar Investment Commission

Building (32), Nay Pyi Taw

The Republic of the Union of Myanmar

Ref No : 010/CitySquareTower-MIC/03 14

Date : 2014, March 11th

Subject Application for Investment Permit for establishment of foreign joint venture company for carrying out the development of High End Residential project in the Republic of the Union of Myanmar

Your Excellency,

1. I, the Promoter, have the honor to submit a proposal together with supporting documents, which have been prepared for establishment of foreign joint venture company under the name of City Square Tower Company Limited in accordance with the Foreign Investment Law and the Myanmar Companies Act implementing the development of High End Residential Project jointly with the foreign investment on (6.525) acre plot, situated at the place of New Bogyoke Market and Open Air Bazaar, on conner of Bogyoke Aung San Road and Shwedagon Pagoda Road, Pabedan Township, Yangon.

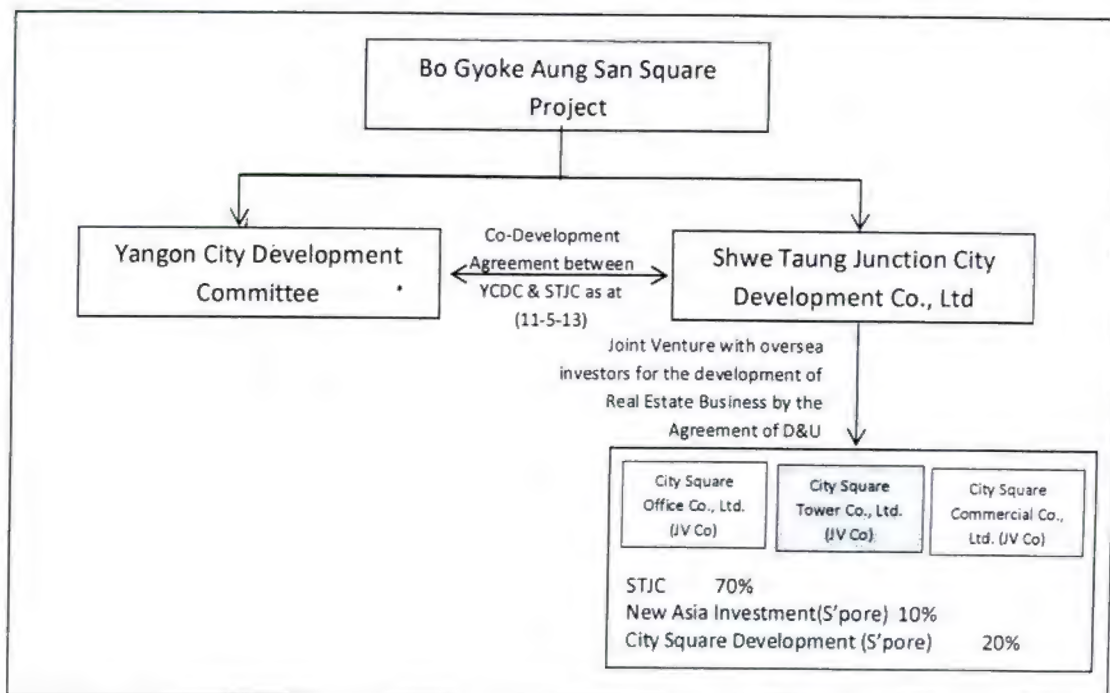
2. The proposed project is allowed to implement, in accordance with the comments of President Office, Yangon Regional Minister and Attorney General's office, by the agreement between Yangon City Development Committee and Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. under the name of "Bogyoke Aung San Square Project" signed on 2013, May 11. (Please see "Co-Development Agreement" between YCDC and STJC for your reference)

3. The project is undertaken under the guide line of the Committee for Quality Control of High-Rise Building Project Construction (CQHP) and also gets approved certificates. (Please see the Project's Completion Report for your reference)

4. The development of High End Residential Project one of the implementation work of the Bogyoke Aung San Square Project, is carried out of the joint venture company named City Square Tower Co., Ltd. jointly together with the Singapore founded companies, City Square Development Pte Ltd., New Asia Investment (JCITY) Pte. Ltd. and the Myanmar citizenship company, Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. The joint venture company, City Square Tower Co., Ltd will have

sign on the contract of Development & Used Agreement with Shwe Taung Junction City Development to implement the work in the terms of (50+10+10) years lease.

5. Investment scheme will be proposed as follow;



6. City Square Tower Co., Ltd. will implement the construction of 28 stories (2) Residential Buildings with total floor area 50,253 sqm in the proposed project.The construction period will take two years for Phase-1 and two and half years for Phase-2.

7. In the implementation of the proposed project, the following facts will be considered:-

(a) Regarding the environmental impact assessment (EIA), an agreement has been made with ERE Consulting Group from Malaysia to provide the project. (Please see "EIA Report" for reference)

(b) The proposed project will be carried out under the international standard regarding the Green Building, Green Environment, Energy Efficiency, Environment Efficiency, etc.. (Please See "EIA Report" and "Green Mark Building Report" for reference)

(c) The fire protection plan will also be included. (Please see "Fire Protection Plan" for reference)

City Square Tower Co., Ltd.
River View Garden Housing, Ahlone Tower,
Strand Road, Ahlone Township,
Yangon, Myanmar
Tel : +......................
Registration No : ....

8. The joint venture company, City Square Tower Co., Ltd will be committed to reserve (1)% of profit as CSR Contribution. (Please see "Our CSR Commitment Report" for your reference)

9. The estimated investment amount of the proposed project shall be USD 42.90 million and it is a kind of big project with large implementation, and hence the project loan USD 50.05 million will be carried out from the foreign bank under self-arrangement in the guarantees on the implemented works. Repayment for the loan will be occurred on the income of the Business Services.

10. The following is the summary of financial calculation in accordance with the investment amount, sale and marketing rate, proposed exemption and taxation of the project.

Sr. No.	Particular			Millions USD
1	Total Investment			143.00
	Total Shareholder Equity			92.95
2	2.1	Equity	42.90	
	2.2	Shareholder Loan	50.05	
3	Shareholder Loan-2 (Loan from Bank)			50.05
4	Tax to Government (for 50 years)			82.43
5	Recoupment Year			19 years
6	IRR			11.44%

11. For the purpose of above investment, I hereby tender this application for the issuance of Investment permit according to Section 19 of the Foreign Investment Law.

Having fill confidence that our investment in the Republic of the Union of Myanmar will be beneficial to the peoples and development of the Republic of the Union of Myanmar and the country, I submit the following supporting documents along with the proposal.

1. Proposal of the Promoter to make Foreign Investment in the Republic of the Union of Myanmar.
2. Draft Joint Venture Agreement
3. Draft Development & Use Agreement
4. Draft Shareholder Loan Agreement
5. References for Business and Financial standing
6. Draft Memorandum of Association and Articles of Association

City Square Tower Co., Ltd.
River View Garden Housing, Ahlone Tower,
Strand Road, Ahlone Township,
Yangon, Myanmar
Tel : +......................
Registration No : ....

12. I also hereby apply for the exemption and reliefs specified in Section 27 of the Foreign Investment Law as follows:

12.1 Income tax exemption for a period of 5 (five) consecutive years including the year if commencement on commercial scale to the company for the production of goods, moreover, in case where it is beneficial to the Union, income tax exemption or relief for suitable period depending upon the success of the business in which investment in made;

12.2 Exemption or reliefs from income tax on profits of the company if they are maintained for re-investment in a reserve fund and re-invested therein within 1 year after the reserve is made;

12.3 Right to deduct depreciation from the profit, after computing as the rate of deducting depreciation stipulated by the Union, in respect of machinery, equipment, building or other capital assets used in the business for the purpose of income tax assessment;

12.4 Right to pay income tax on the income of foreigners at the rates applicable to the citizens residing within the Union;

12.5 Right to deduct expenses from the assessable income, such expenses incurred in respect of research and development relating to the business which are actually required and are carried out within the Union;

12.6 Right to carry forward and set-off the loss up to 3 consecutive years for the year the loss is actually sustained within 2 years following the enjoinment of exemption from income tax as contained in item (a);

12.7 Exemption or reliefs from customs duty or other internal taxes or both on machinery, equipment, instruments, machinery components, spare parts and materials used in the business, which are imported as they are actually required for use during the period of construction of business;

12.8 Exemption or reliefs from customs duty or other internal taxes or both on raw materials and packing materials imported for production for the first three-year after the completion of construction period;

12.9 If the volume of investment is increased with the approval of the Commission and the original investment business is expended during the permitted period, exemption or relief from custom duty or other internal taxes or both on machinery, equipment, instruments, machinery components, spare parts and materials used in the business which are imported as they are actually required for use in the business expended as such;

12.10 Exemption or relief from commercial tax on the goods produced for export.

City Square Tower Co., Ltd.
River View Garden Housing, Ahlone Tower,
Strand Road, Ahlone Township,
Yangon, Myanmar
Tel : +......................
Registration No : ....

Since our company will carry development of high-end residential project, it will require different level of skill to be provided through appropriate trainings to employee. In addition, certain types of capital in kind are also required to be imported into the Republic of the Union of Myanmar as per Investment Plan.

Therefore, I further request Your Excellency to kindly grant exemption from customs duty and all other internal taxes on incorporation of capital in kind as per Investment Plan.

It is my sincere hope that Your Excellency's commission will be able to give this matter a favorable consideration and also grant approval at the earliest convenience.

Finally, I assure that the proposed investment will be contributing greatly to the economic development of the Republic of the Union of Myanmar.

Yours faithfully,

(Sandar Htun)
Director
City Square Tower Company Limited

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.
HIGH END RESIDENTIAL PROJECT
M & E Equipments (TO BE IMPORTED)

S/No	Items / Description	Unit	Qty Ph 1	Qty Ph 2	Unit Price USD	Amount USD
	D25 to D40	set	-	440	150.00	66,000.00
	D50 to D100	set	-	2	950.00	1,900.00
	D150	set	-	4	1,500.00	6,000.00
	Domestic water supply Total				**Plumbing**	**1,740,400.00**
E	**Soil & Waste system:**					
1	Sanitary appliances:					
	WC	nos.	-	1,350	320.00	432,000.00
	Ur	nos.	-	50	280.00	14,000.00
	Basin	nos.	-	1,750	200.00	350,000.00
	Sink	nos.	-	880	200.00	176,000.00
	Long bath	set	-	440	500.00	220,000.00
2	Grease trap	nos.	-	4	12,000.00	48,000.00
3	Cast iron & UPVC pipes:					
	D50 to D80 UPVC pipes	m	-	84,000	5.00	420,000.00
	D100 to D150 Cast iron pipes	m	-	65,000	10.00	650,000.00
	D200 Cast iron pipe	m	-	1,200	30.00	36,000.00
	Cast iron & UPVC Pipe fittings	nos.	-	12,500	25.00	312,500.00
	Soil & Waste system Total					**2,658,500.00**
F	**Lift & Escalators:**					
1	**Passenger lifts:**					
	Residential / Service Apt, Basement to Residential Tower roof	set	-	8	95,000.00	760,000.00
	Lift & Escalators Total					**760,000.00**
G	**ICT & Secuirty:**					
1	PABX system:	set		1	53,432.20	483,750.00
2	CCTV System:	set		1	19,402.20	183,200.00
3	Access Control System:	set		1	17,691.20	86,300.00
4	PA system:	set		1	16,380.00	53,500.00
5	Internet & IT system:	set		1	25,951.50	389,300.00
	ICT & Secuirty Total					**1,196,050.00**
	Grand Total					**15,598,006.70**

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

HIGH END RESIDENTIAL PROJECT

CONSTRUCTION MATERIALS TO BE IMPORTED

No.	Item	Unit	Unit Price (USD)	Qty	Amount (USD)
1	Cement	Bag	5.00	404,205	2,021,025.00
2	Reinforcement steel minimum yield stress of 414 Mpa	ton	600.00	10,235	6,141,000.00
3	Steel structure	ton	1,719.00	40	68,760.00
4	binding Wire	ton	790.00	500	395,000.00
5	Wire welding	box	37.50	10	375.00
6	75 mm thick Rockwool insulation works	m2	8.00	2,230	17,840.00
7	Steel Formwork	m2	12.00	114,028	1,368,336.00
8	Homogeneous tile	m2	40.00	5,605	224,200.00
9	Galvanized mild steel hand rail	m	80.00	3,436	274,880.00
10	9mm thick gypsum board	m2	19.00	3,445	65,455.00
11	1,900 x 2,100 mm high double leaves door with 2 hours fire rate	no	1,500.00	7	10,500.00
12	Door Hinge	No	8.80	56	492.80
13	Door seal	No	70.40	7	492.80
14	Door handle	No	86.90	14	1,216.60
15	Panic device – Rim fire exit panic device	No	650.00	7	4,550.00
16	1,000 x 2,100 mm high single leaf door with 2 hours fire rate	no	800.00	9	7,200.00
17	Door Hinge	No	8.80	72	633.60
18	Door seal	No	70.40	9	633.60
19	Door handle	No	86.90	18	1,564.20
20	Panic device – Rim fire exit panic device	No	563.00	9	5,067.00
21	650 x 2,000 mm high single leaf	no	345.00	42	14,490.00
22	Door Hinge	No	8.80	336	2,956.80
23	Door seal	No	35.20	42	1,478.40
24	Door handle	No	86.90	84	7,299.60
25	Lockset	No	140.00	42	5,880.00
26	1,100 x 2,000 mm high double leaves	no	500.00	21	10,500.00
27	Door Hinge	No	8.80	168	1,478.40
28	Door seal	No	70.40	21	1,478.40
29	Door handle	No	86.90	42	3,649.80
30	Lockset	No	250.00	21	5,250.00
31	Roller Shutter	no	500.00	2	1,000.00
32	Back of House (BOH) Doors	No	1,094.00	28	30,632.00
33	Door closer	No	141.00	28	3,948.00

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

HIGH END RESIDENTIAL PROJECT

CONSTRUCTION MATERIALS TO BE IMPORTED

No.	Item	Unit	Unit Price (USD)	Qty	Amount (USD)
34	Door Hinge	No	8.00	112	896.00
35	Lockset	No	130.00	28	3,640.00
36	Built-In Furniture (BOH only)	m2	8.75	3,445	30,143.75
37	Full height laminated tempered glass	m2	375.00	926	347,325.00
38	Unitised insulated tempered glass	m2	375.00	15,481	5,805,375.00
39	12 mm thick tempered glass handrail	m	395.50	102	40,341.00
40	Laminated tempered glass for drop-off/sky light	m2	469.00	230	107,870.00
41	Aluminium composite panel	m2	219.00	6,512	1,426,128.00
42	Homogeneous tile	m2	50.00	41,000	2,050,009.80
43	Granite	m2	95.00	6,747	640,974.50
44	Marble	m2	120.00	20,000	2,400,000.00
45	9mm thick gypsum board	m2	19.00	41,938	796,830.82
46	9mm thick gypsum board water resist	m2	24.00	9,830	235,908.86
47	2,000 x 3,000 mm machine operated roller shutter	Set	860.20	5	4,301.00
48	Floor traps / drains	No	51.70	54	2,791.80
49	Janitor sink (service)	No	515.90	9	4,643.10
50	Water faucet to sink	No	51.70	9	465.30
51	Wash hand basin	No	172.70	63	10,880.10
52	Water faucet to hand basin	No	292.60	63	18,433.80
53	Water closet (wall-mounted)	No	515.90	81	41,787.90
54	Toilet paper holder	No	51.70	162	8,375.40
55	Urinal including flush valve	No	687.50	27	18,562.50
56	Toilet cubicles (partition&door)	Set	515.90	81	41,787.90
57	Built-in Furniture	sum		1	-
58	Loose furniture	sum		1	-
59	Signage	sum		1	-
60	Soft-scape	sum		1	-
61	Audio and Visual	sum		1	-
62	Kitchen equipment	sum		1	-
63	External lighting	sum		1	-
64	Infra-structure cost(power, water&drainage)	sum		1	-
65	Guest room – Entrance	No	1,100.00	360	396,000.00
66	Concealed door closer	No	188.00	360	67,680.00

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

HIGH END RESIDENTIAL PROJECT

CONSTRUCTION MATERIALS TO BE IMPORTED

No.	Item	Unit	Unit Price (USD)	Qty	Amount (USD)
67	Stainless steel eye viewer	No	32.00	360	11,520.00
68	Concealed door chain	No	47.00	360	16,920.00
69	Door stopper	No	16.00	360	5,760.00
70	Door Hinge	No	8.00	1,440	11,520.00
71	Door seal	No	32.00	360	11,520.00
72	Door drop seal	No	125.00	360	45,000.00
73	Lever handle & electronic keycard lock system	No	313.00	360	112,680.00
74	Guest room –Toilet doors	No	875.00	720	630,000.00
75	Sliding track	No	157.00	720	113,040.00
76	Door handle	No	47.00	720	33,840.00
77	Lockset	No	130.00	720	93,600.00
78	Guest room – WC and shower doors	No	375.00	720	270,000.00
79	Door Hinge	No	27.00	2,880	77,760.00
80	Door handle	No	47.00	720	33,840.00
81	Lockset	No	130.00	720	93,600.00
82	Guest room –Connecting doors	No	875.00	1,080	945,000.00
83	Door Hinge	No	8.00	4,320	34,560.00
84	Door seal	No	32.00	1,080	34,560.00
85	Door handle	No	79.00	1,080	85,320.00
86	Lockset	No	240.00	1,080	259,200.00
87	Wash hand basin	No	330	720	237,600.00
88	Mixer to hand basin	No	290	720	208,800.00
89	Water closet	No	550	720	396,000.00
90	Toilet paper holder	No	47	720	33,840.00
91	Bathrobe hook	No	47	1,440	67,680.00
92	Towel rack	No	438	1,440	630,720.00
93	Rain shower, hand held shower & mixer	No	874	720	629,280.00
94	Bathtub, hand held shower & mixer	No	1,250	360	450,000.00
95	Floor traps / drains	No	47	2,160	101,520.00
96	Sanitary hook	No	27	720	19,440.00
97	Magnifying shaving mirror	No	94	720	67,680.00
	Total				**30,962,214.53**

Note: Above items & figures based on Design development drawings and subject to change when construction documents are complete

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

HIGH END RESIDENTIAL PROJECT

CONSTRUCTION MATERIALS TO BE IMPORTED WITH Duty & Tax Exception (Recommended by MES)

(Table-7.1)

No.	Item	Unit	Unit Price (USD)	Qty to be Import with Duty & Tax Exception (Recommended by MES)	Total Amount (USD)
1	Cement	Ton	100.00	16,228	1,622,800.00
2	Reinforcement steel minimum yield stress of 414 Mpa	ton	600.00	5,071	3,042,600.00
3	Steel structure	ton	1,719.00	40	68,760.00
4	binding Wire	ton	790.00	76	60,040.00
5	Wire welding	box	37.50	10	375.00
6	75 mm thick Rockwool insulation works	m2	8.00	2,230	17,840.00
7	Steel Formwork	m2	12.00	94,705	1,136,460.00
8	Homogeneous tile	m2	40.00	5,605	224,200.00
9	Galvanized mild steel hand rail	m	80.00	3,436	274,880.00
10	9mm thick gypsum board	m2	19.00	3,445	65,455.00
11	1,900 x 2,100 mm high double leaves door with 2 hours fire rate	no	1,500.00	7	10,500.00
12	Door Hinge	No	8.80	56	492.80
13	Door seal	No	70.40	7	492.80
14	Door handle	No	86.90	14	1,216.60
15	Panic device – Rim fire exit panic device	No	650.00	7	4,550.00
16	1,000 x 2,100 mm high single leaf door with 2 hours fire rate	no	800.00	9	7,200.00
17	Door Hinge	No	8.80	72	633.60
18	Door seal	No	70.40	9	633.60
19	Door handle	No	86.90	18	1,564.20
20	Panic device – Rim fire exit panic device	No	563.00	9	5,067.00
21	650 x 2,000 mm high single leaf	no	345.00	42	14,490.00
22	Door Hinge	No	8.80	336	2,956.80
23	Door seal	No	35.20	42	1,478.40
24	Door handle	No	86.90	84	7,299.60
25	Lockset	No	140.00	42	5,880.00
26	1,100 x 2,000 mm high double leaves	no	500.00	21	10,500.00
27	Door Hinge	No	8.80	168	1,478.40
28	Door seal	No	70.40	21	1,478.40
29	Door handle	No	86.90	42	3,649.80
30	Lockset	No	250.00	21	5,250.00
31	Roller Shutter	no	500.00	2	1,000.00
32	Back of House (BOH) Doors	No	1,094.00	28	30,632.00
33	Door closer	No	141.00	28	3,948.00
34	Door Hinge	No	8.00	112	896.00
35	Lockset	No	130.00	28	3,640.00
36	Built-In Furniture (BOH only)	m2	8.75	3,445	30,143.75
37	Full height laminated tempered glass	m2	375.00	926	347,325.00
38	Unitised insulated tempered glass	m2	375.00	15,481	5,805,375.00
39	12 mm thick tempered glass handrail	m	395.50	102	40,341.00
40	Laminated tempered glass for drop-off/sky light	m2	469.00	230	107,870.00
41	Aluminium composite panel	m2	219.00	6,512	1,426,128.00

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

HIGH END RESIDENTIAL PROJECT

CONSTRUCTION MATERIALS TO BE IMPORTED WITH Duty & Tax Exception (Recommended by MES)

(Table-7.1)

No.	Item	Unit	Unit Price (USD)	Qty to be Import with Duty & Tax Exception (Recommended by MES)	Total Amount (USD)
42	Homogeneous tile	m2	50.00	41,000	2,050,009.80
43	Granite	m2	95.00	6,747	640,974.50
44	Marble	m2	120.00	20,000	2,400,000.00
45	9mm thick gypsum board	m2	19.00	41,938	796,830.82
46	9mm thick gypsum board water resist	m2	24.00	9,830	235,908.86
47	2,000 x 3,000 mm machine operated roller shutter	Set	860.20	5	4,301.00
48	Floor traps / drains	No	51.70	54	2,791.80
49	Janitor sink (service)	No	515.90	9	4,643.10
50	Water faucet to sink	No	51.70	9	465.30
51	Wash hand basin	No	172.70	63	10,880.10
52	Water faucet to hand basin	No	292.60	63	18,433.80
53	Water closet (wall-mounted)	No	515.90	81	41,787.90
54	Toilet paper holder	No	51.70	162	8,375.40
55	Urinal including flush valve	No	687.50	27	18,562.50
56	Toilet cubicles (partition&door)	Set	515.90	81	41,787.90
57	Built-in Furniture	sum		1	-
58	Loose furniture	sum		1	-
59	Signage	sum		1	-
60	Soft-scape	sum		1	-
61	Audio and Visual	sum		1	-
62	Kitchen equipment	sum		1	-
63	External lighting	sum		1	-
64	Infra-structure cost(power, water&drainage)	sum		1	-
65	Guest room – Entrance	No	1,100.00	360	396,000.00
66	Concealed door closer	No	188.00	360	67,680.00
67	Stainless steel eye viewer	No	32.00	360	11,520.00
68	Concealed door chain	No	47.00	360	16,920.00
69	Door stopper	No	16.00	360	5,760.00
70	Door Hinge	No	8.00	1,440	11,520.00
71	Door seal	No	32.00	360	11,520.00
72	Door drop seal	No	125.00	360	45,000.00
73	Lever handle & electronic keycard lock system	No	313.00	360	112,680.00
74	Guest room –Toilet doors	No	875.00	720	630,000.00
75	Sliding track	No	157.00	720	113,040.00
76	Door handle	No	47.00	720	33,840.00
77	Lockset	No	130.00	720	93,600.00
78	Guest room – WC and shower doors	No	375.00	720	270,000.00
79	Door Hinge	No	27.00	2,880	77,760.00
80	Door handle	No	47.00	720	33,840.00
81	Lockset	No	130.00	720	93,600.00
82	Guest room –Connecting doors	No	875.00	1,080	945,000.00
83	Door Hinge	No	8.00	4,320	34,560.00
84	Door seal	No	32.00	1,080	34,560.00

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

HIGH END RESIDENTIAL PROJECT

CONSTRUCTION MATERIALS TO BE IMPORTED WITH Duty & Tax Exception (Recommended by MES)

(Table-7.1)

No.	Item	Unit	Unit Price (USD)	Qty to be Import with Duty & Tax Exception (Recommended by MES)	Total Amount (USD)
85	Door handle	No	79.00	1,080	85,320.00
86	Lockset	No	240.00	1,080	259,200.00
87	Wash hand basin	No	330	720	237,600.00
88	Mixer to hand basin	No	290	720	208,800.00
89	Water closet	No	550	720	396,000.00
90	Toilet paper holder	No	47	720	33,840.00
91	Bathrobe hook	No	47	1,440	67,680.00
92	Towel rack	No	438	1,440	630,720.00
93	Rain shower, hand held shower & mixer	No	874	720	629,280.00
94	Bathtub, hand held shower & mixer	No	1,250	360	450,000.00
95	Floor traps / drains	No	47	2,160	101,520.00
96	Sanitary hook	No	27	720	19,440.00
97	Magnifying shaving mirror	No	94	720	67,680.00
Total					**26,898,753.53**

Note: Above items & figures based on Design development drawings and subject to change when construction documents are complete

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

HIGH END RESIDENTIAL PROJECT

CONSTRUCTION MATERIALS TO BE IMPORTED WITH Duty and Tax

(Table-7.2)

No.	Item	Unit	Unit Price (USD)	Qty to be Import with Duty and Tax	Toal Amount (USD)
1	Cement	Ton	100.00	3,982	398,225.00
2	Reinforcement steel minimum yield stress of 414 Mpa	ton	600.00	5,164	3,098,400.00
3	Steel structure	ton	1,719.00	-	-
4	binding Wire	ton	790.00	424	334,960.00
5	Wire welding	box	37.50	-	-
6	75 mm thick Rockwool insulation works	m2	8.00	-	-
7	Steel Formwork	m2	12.00	19,323	231,876.00
8	Homogeneous tile	m2	40.00	-	-
9	Galvanized mild steel hand rail	m	80.00	-	-
10	9mm thick gypsum board	m2	19.00	-	-
11	1,900 x 2,100 mm high double leaves door with 2 hours fire rate	no	1,500.00	-	-
12	Door Hinge	No	8.80	-	-
13	Door seal	No	70.40	-	-
14	Door handle	No	86.90	-	-
15	Panic device – Rim fire exit panic device	No	650.00	-	-
16	1,000 x 2,100 mm high single leaf door with 2 hours fire rate	no	800.00	-	-
17	Door Hinge	No	8.80	-	-
18	Door seal	No	70.40	-	-
19	Door handle	No	86.90	-	-
20	Panic device – Rim fire exit panic device	No	563.00	-	-
21	650 x 2,000 mm high single leaf	no	345.00	-	-
22	Door Hinge	No	8.80	-	-
23	Door seal	No	35.20	-	-
24	Door handle	No	86.90	-	-
25	Lockset	No	140.00	-	-
26	1,100 x 2,000 mm high double leaves	no	500.00	-	-
27	Door Hinge	No	8.80	-	-
28	Door seal	No	70.40	-	-
29	Door handle	No	86.90	-	-
30	Lockset	No	250.00	-	-
31	Roller Shutter	no	500.00	-	-
32	Back of House (BOH) Doors	No	1,094.00	-	-
33	Door closer	No	141.00	-	-
34	Door Hinge	No	8.00	-	-
35	Lockset	No	130.00	-	-
36	Built-In Furniture (BOH only)	m2	8.75	-	-
37	Full height laminated tempered glass	m2	375.00	-	-
38	Unitised insulated tempered glass	m2	375.00	-	-
39	12 mm thick tempered glass handrail	m	395.50	-	-
40	Laminated tempered glass for drop-off/sky light	m2	469.00	-	-
41	Aluminium composite panel	m2	219.00	-	-

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

HIGH END RESIDENTIAL PROJECT

CONSTRUCTION MATERIALS TO BE IMPORTED WITH Duty and Tax

(Table-7.2)

No.	Item	Unit	Unit Price (USD)	Qty to be Import with Duty and Tax	Toal Amount (USD)
42	Homogeneous tile	m2	50.00	-	-
43	Granite	m2	95.00	-	-
44	Marble	m2	120.00	-	-
45	9mm thick gypsum board	m2	19.00	-	-
46	9mm thick gypsum board water resist	m2	24.00	-	-
47	2,000 x 3,000 mm machine operated roller shutter	Set	860.20	-	-
48	Floor traps / drains	No	51.70	-	-
49	Janitor sink (service)	No	515.90	-	-
50	Water faucet to sink	No	51.70	-	-
51	Wash hand basin	No	172.70	-	-
52	Water faucet to hand basin	No	292.60	-	-
53	Water closet (wall-mounted)	No	515.90	-	-
54	Toilet paper holder	No	51.70	-	-
55	Urinal including flush valve	No	687.50	-	-
56	Toilet cubicles (partition&door)	Set	515.90	-	-
57	Built-in Furniture	sum		-	-
58	Loose furniture	sum		-	-
59	Signage	sum		-	-
60	Soft-scape	sum		-	-
61	Audio and Visual	sum		-	-
62	Kitchen equipment	sum		-	-
63	External lighting	sum		-	-
64	Infra-structure cost(power, water&drainage)	sum		-	-
65	Guest room – Entrance	No	1,100.00	-	-
66	Concealed door closer	No	188.00	-	-
67	Stainless steel eye viewer	No	32.00	-	-
68	Concealed door chain	No	47.00	-	-
69	Door stopper	No	16.00	-	-
70	Door Hinge	No	8.00	-	-
71	Door seal	No	32.00	-	-
72	Door drop seal	No	125.00	-	-
73	Lever handle & electronic keycard lock system	No	313.00	-	-
74	Guest room –Toilet doors	No	875.00	-	-
75	Sliding track	No	157.00	-	-
76	Door handle	No	47.00	-	-
77	Lockset	No	130.00	-	-
78	Guest room – WC and shower doors	No	375.00	-	-
79	Door Hinge	No	27.00	-	-
80	Door handle	No	47.00	-	-
81	Lockset	No	130.00	-	-
82	Guest room –Connecting doors	No	875.00	-	-
83	Door Hinge	No	8.00	-	-
84	Door seal	No	32.00	-	-

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

HIGH END RESIDENTIAL PROJECT

CONSTRUCTION MATERIALS TO BE IMPORTED WITH Duty and Tax

(Table-7.2)

No.	Item	Unit	Unit Price (USD)	Qty to be Import with Duty and Tax	Toal Amount (USD)
85	Door handle	No	79.00	-	-
86	Lockset	No	240.00	-	-
87	Wash hand basin	No	330	-	-
88	Mixer to hand basin	No	290	-	-
89	Water closet	No	550	-	-
90	Toilet paper holder	No	47	-	-
91	Bathrobe hook	No	47	-	-
92	Towel rack	No	438	-	-
93	Rain shower, hand held shower & mixer	No	874	-	-
94	Bathtub, hand held shower & mixer	No	1,250	-	-
95	Floor traps / drains	No	47	-	-
96	Sanitary hook	No	27	-	-
97	Magnifying shaving mirror	No	94	-	-
Total					**4,063,461.00**

Note: Above items & figures based on Design development drawings and subject to change when construction documents are complete.

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

HIGH END RESIDENTIAL PROJECT

CONSTRUCTION MATERIALS (LOCAL PURCHASED)

No.	Item	Unit	Unit Price (USD)	Qty	Amount (USD)
1	Earth	m3	16.00	4,624	73,984.00
2	Compacted Sand	m3	18.00	223	4,014.00
3	Sand	m3	19.60	24,417	478,573.20
4	Aggregate	m3	25.00	40,148	1,003,700.00
5	Waterproofing Coating	gal	220.00	210	46,200.00
6	Waterproofing Coating	gal	220.00	601	132,220.00
7	Lightweight Concrete 600x200x10 mm	Piece	2.60	96,852	251,815.20
8	Block 390x190x90 mm	Piece	2.00	397,540	795,080.00
9	Emulsion paint	gal	35.00	3,382	118,370.00
10	Texture spray paint	gal	55.00	979	53,845.00
11	Wallpaper	m2	89.00	20,000	1,780,000.00
12	Emulsion paint	gal	35.00	5,540	193,900.00
13	Timber Skirting	m	15.00	32,546	488,190.00
14	Timber Floor	m2	80.00	25,485	2,038,797.44
15	Sheer curtain	m2	33.00	22,680	748,440.00
16	Blackout	m2	23.10	22,680	523,908.00
17	Dress curtain	m2	55.00	22,680	1,247,400.00
Grand Total					**9,978,436.84**

Note: Above items & figures based on Design development drawings and subject to change when construction documents are complete.

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.
PROJECTED PROFIT & LOSS STATEMENT
(Million USD)

	Million USD	Rate	Growth	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16
	Projection																		
	Number of Serviced rooms					-	-	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	No of days							275	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
	Occupancy							60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	Increase in Serviced Room Rate							2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
	Average Rate per room per month							200	205	210	215	221	226	232	238	244	250	256	262
	Revenue per room per month							120.00	164	168	172	177	181	186	190	195	200	205	210
I	**Income**																		
1	Serviced Room Income					-	-	5.94	10.77	11.07	11.32	11.60	11.89	12.22	12.50	12.81	13.13	13.49	13.79
2	Rental Income from Long Lease							1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97
3	Maintenance Fee (Long Lease)							0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.99	0.99
4	Carpark Income	3%						0.38	0.39	0.40	0.41	0.42	0.43	0.45	0.46	0.48	0.49	0.50	0.52
	Total income (Exclude CT)							**9.11**	**13.95**	**14.26**	**14.52**	**14.82**	**15.20**	**15.55**	**15.83**	**16.16**	**16.49**	**16.96**	**17.28**
	Commercial Tax (CT)	5%						0.30	0.54	0.55	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.64	0.66	0.67	0.69
II	**Less : Operating Expenses**																		
1	Direct Cost of Sales	3%				-	-	0.18	0.32	0.33	0.34	0.35	0.36	0.37	0.37	0.38	0.39	0.40	0.41
2	Salaries	9%	5%			-	-	0.93	0.98	1.03	1.08	1.13	1.19	1.25	1.31	1.37	1.44	1.51	1.59
3	Admin & General	5%				-	-	0.30	0.54	0.55	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.64	0.66	0.67	0.69
4	Utilities	6%				-	-	0.36	0.65	0.66	0.68	0.70	0.71	0.73	0.75	0.77	0.79	0.81	0.83
5	Sales & Marketing	2%				-	-	0.12	0.22	0.22	0.23	0.23	0.24	0.24	0.25	0.26	0.26	0.27	0.28
6	Repair & Maintenance	5%				-	-	0.30	0.54	0.55	0.57	0.58	0.59	0.61	0.62	0.64	0.66	0.67	0.69
	Total Operating Expenses	**30%**						**2.18**	**3.24**	**3.35**	**3.45**	**3.57**	**3.68**	**3.81**	**3.93**	**4.06**	**4.20**	**4.35**	**4.49**
III	**Gross operating profit/ (loss)**							**6.93**	**10.71**	**10.91**	**11.07**	**11.25**	**11.52**	**11.73**	**11.90**	**12.09**	**12.29**	**12.61**	**12.79**
IV	**Less: Other Expenses**																		
1	Management Fee	6%						0.36	0.65	0.66	0.68	0.70	0.71	0.73	0.75	0.77	0.79	0.81	0.83
2	Lease Payable to YCDC		10%					2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	3.14	3.14
	Total Other Expenses							**2.95**	**3.24**	**3.26**	**3.27**	**3.29**	**3.57**	**3.59**	**3.60**	**3.62**	**3.64**	**3.95**	**3.97**
V	**EBIDTA**	**46%**						**3.98**	**7.47**	**7.65**	**7.79**	**7.96**	**7.95**	**8.14**	**8.29**	**8.47**	**8.65**	**8.66**	**8.82**
VI	**Less: Financial Interest**							**3.00**	**2.78**	**2.53**	**2.28**	**2.01**	**1.72**	**1.41**	**1.09**	**0.75**	**0.38**		
VII	Less: Financial Charges (WT)	15%						0.45	0.42	0.38	0.34	0.30	0.26	0.21	0.16	0.11	0.06		
VIII	Reserves	5%						0.20	0.37	0.38	0.39	0.40	0.40	0.41	0.41	0.42	0.43	0.43	0.44
IX	Less: Depreciation							4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	2.69	2.69
X	**Profit before tax**							**(3.73)**	**0.02**	**0.48**	**0.92**	**1.39**	**1.72**	**2.26**	**2.78**	**3.35**	**3.95**	**5.98**	**6.13**
XII	**Provision for income-tax (25%)**	**25%**											**0.43**	**0.57**	**0.70**	**0.84**	**0.99**	**1.49**	**1.53**
XIII	**Net profit after tax**	**23%**						**(3.73)**	**0.02**	**0.48**	**0.92**	**1.39**	**1.29**	**1.70**	**2.09**	**2.51**	**2.96**	**4.48**	**4.60**
XIV	CSR Reserved (2%)								0.0005	0.010	0.018	0.028	0.026	0.034	0.042	0.050	0.059	0.090	0.092

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.
PROJECTED PROFIT & LOSS STATEMENT
(Million USD)

	Million USD	Rate	Growth	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32
	Projection																		
	Number of Serviced rooms			180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	No of days			365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
	Occupancy			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	Increase in Serviced Room Rate			2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
	Average Rate per room per month			269	276	283	290	297	304	312	320	328	336	344	353	362	371	380	390
	Revenue per room per month			215	221	226	232	238	243	250	256	262	269	275	282	289	297	304	312
I	**Income**																		
1	Serviced Room Income			14.14	14.49	14.89	15.22	15.61	16.00	16.44	16.81	17.23	17.66	18.15	18.55	19.01	19.49	20.03	20.48
2	Rental Income from Long Lease			1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97
3	Maintenance Fee (Long Lease)			0.99	0.99	0.99	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.32	1.32	1.32
4	Carpark Income	3%		0.53	0.55	0.57	0.58	0.60	0.62	0.64	0.66	0.68	0.70	0.72	0.74	0.76	0.79	0.81	0.83
	Total income (Exclude CT)			**17.64**	**18.01**	**18.42**	**18.87**	**19.27**	**19.68**	**20.14**	**20.53**	**21.07**	**21.52**	**22.04**	**22.46**	**22.95**	**23.56**	**24.13**	**24.60**
	Commercial Tax (CT)	5%		0.71	0.72	0.74	0.76	0.78	0.80	0.82	0.84	0.86	0.88	0.91	0.93	0.95	0.97	1.00	1.02
II	**Less : Operating Expenses**																		
1	Direct Cost of Sales	3%		0.42	0.43	0.45	0.46	0.47	0.48	0.49	0.50	0.52	0.53	0.54	0.56	0.57	0.58	0.60	0.61
2	Salaries	9%	5%	1.67	1.75	1.84	1.93	2.03	2.13	2.24	2.35	2.47	2.59	2.72	2.86	3.00	3.15	3.31	3.47
3	Admin & General	5%		0.71	0.72	0.74	0.76	0.78	0.80	0.82	0.84	0.86	0.88	0.91	0.93	0.95	0.97	1.00	1.02
4	Utilities	6%		0.85	0.87	0.89	0.91	0.94	0.96	0.99	1.01	1.03	1.06	1.09	1.11	1.14	1.17	1.20	1.23
5	Sales & Marketing	2%		0.28	0.29	0.30	0.30	0.31	0.32	0.33	0.34	0.34	0.35	0.36	0.37	0.38	0.39	0.40	0.41
6	Repair & Maintenance	5%		0.71	0.72	0.74	0.76	0.78	0.80	0.82	0.84	0.86	0.88	0.91	0.93	0.95	0.97	1.00	1.02
	Total Operating Expenses	30%		**4.64**	**4.80**	**4.97**	**5.13**	**5.31**	**5.49**	**5.69**	**5.88**	**6.08**	**6.30**	**6.53**	**6.75**	**6.99**	**7.24**	**7.51**	**7.77**
III	**Gross operating profit/ (loss)**			**13.00**	**13.21**	**13.46**	**13.74**	**13.96**	**14.19**	**14.45**	**14.65**	**14.99**	**15.23**	**15.51**	**15.71**	**15.95**	**16.32**	**16.62**	**16.83**
IV	**Less: Other Expenses**																		
1	Management Fee	6%		0.85	0.87	0.89	0.91	0.94	0.96	0.99	1.01	1.03	1.06	1.09	1.11	1.14	1.17	1.20	1.23
2	Lease Payable to YCDC		10%	3.14	3.14	3.14	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	4.18	4.18	4.18
	Total Other Expenses			**3.99**	**4.01**	**4.03**	**4.37**	**4.39**	**4.41**	**4.44**	**4.46**	**4.83**	**4.86**	**4.89**	**4.91**	**4.94**	**5.35**	**5.38**	**5.41**
V	**EBIDTA**	46%		**9.01**	**9.20**	**9.42**	**9.37**	**9.57**	**9.77**	**10.01**	**10.18**	**10.16**	**10.37**	**10.62**	**10.80**	**11.02**	**10.97**	**11.24**	**11.42**
VI	**Less: Financial Interest**					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	Less: Financial Charges (WT)	15%																	
VIII	Reserves	5%		0.45	0.46	0.47	0.47	0.48	0.49	0.50	0.51	0.51	0.52	0.53	0.54	0.55	0.55	0.56	0.57
IX	Less: Depreciation			2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69
X	**Profit before tax**			**6.32**	**6.51**	**6.74**	**6.69**	**6.89**	**7.09**	**7.32**	**7.50**	**7.47**	**7.68**	**7.93**	**8.11**	**8.33**	**8.29**	**8.55**	**8.73**
XII	**Provision for income-tax (25%)**	25%		**1.58**	**1.63**	**1.68**	**1.67**	**1.72**	**1.77**	**1.83**	**1.87**	**1.87**	**1.92**	**1.98**	**2.03**	**2.08**	**2.07**	**2.14**	**2.18**
XIII	**Net profit after tax**	23%		**4.74**	**4.88**	**5.05**	**5.02**	**5.16**	**5.32**	**5.49**	**5.62**	**5.60**	**5.76**	**5.95**	**6.08**	**6.25**	**6.22**	**6.41**	**6.55**
XIV	CSR Reserved (2%)			0.095	0.098	0.101	0.100	0.103	0.106	0.110	0.112	0.112	0.115	0.119	0.122	0.125	0.124	0.128	0.131

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.
PROJECTED PROFIT & LOSS STATEMENT
(Million USD)

	Million USD	Rate	Growth	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40	Year 41	Year 42	Year 43	Year 44	Year 45	Year 46	Year 47	Year 48
	Projection																		
	Number of Serviced rooms			180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	No of days			365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
	Occupancy			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	Increase in Serviced Room Rate			2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
	Average Rate per room per month			399	409	420	430	441	452	463	475	487	499	511	524	537	550	564	578
	Revenue per room per month			319	327	336	344	353	361	370	380	389	399	409	419	430	440	451	463
I	**Income**																		
1	Serviced Room Income			20.99	21.51	22.11	22.60	23.17	23.75	24.41	24.95	25.57	26.21	26.94	27.54	28.23	28.93	29.74	30.40
2	Rental Income from Long Lease			1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97
3	Maintenance Fee (Long Lease)			1.32	1.32	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.75	1.75	1.75	1.75
4	Carpark Income	3%		0.86	0.88	0.91	0.94	0.97	0.99	1.02	1.06	1.09	1.12	1.15	1.19	1.22	1.26	1.30	1.34
	Total income (Exclude CT)			**25.14**	**25.69**	**26.44**	**26.96**	**27.55**	**28.16**	**28.85**	**29.57**	**30.23**	**30.90**	**31.66**	**32.29**	**33.18**	**33.92**	**34.76**	**35.46**
	Commercial Tax (CT)	5%		1.05	1.08	1.11	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.35	1.38	1.41	1.45	1.49	1.52
II	**Less : Operating Expenses**																		
1	Direct Cost of Sales	3%		0.63	0.65	0.66	0.68	0.69	0.71	0.73	0.75	0.77	0.79	0.81	0.83	0.85	0.87	0.89	0.91
2	Salaries	9%	5%	3.65	3.83	4.02	4.22	4.43	4.65	4.89	5.13	5.39	5.66	5.94	6.24	6.55	6.87	7.22	7.58
3	Admin & General	5%		1.05	1.08	1.11	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.35	1.38	1.41	1.45	1.49	1.52
4	Utilities	6%		1.26	1.29	1.33	1.36	1.39	1.42	1.46	1.50	1.53	1.57	1.62	1.65	1.69	1.74	1.78	1.82
5	Sales & Marketing	2%		0.42	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	0.49	0.50	0.51	0.52	0.54	0.55	0.56	0.58	0.59	0.61
6	Repair & Maintenance	5%		1.05	1.08	1.11	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25	1.28	1.31	1.35	1.38	1.41	1.45	1.49	1.52
	Total Operating Expenses	30%		**8.05**	**8.35**	**8.66**	**8.97**	**9.30**	**9.64**	**10.01**	**10.37**	**10.76**	**11.16**	**11.60**	**12.02**	**12.47**	**12.95**	**13.46**	**13.96**
III	**Gross operating profit/ (loss)**			**17.08**	**17.34**	**17.78**	**17.99**	**18.26**	**18.52**	**18.84**	**19.20**	**19.47**	**19.74**	**20.06**	**20.27**	**20.70**	**20.97**	**21.30**	**21.50**
IV	**Less: Other Expenses**																		
1	Management Fee	6%		1.26	1.29	1.33	1.36	1.39	1.42	1.46	1.50	1.53	1.57	1.62	1.65	1.69	1.74	1.78	1.82
2	Lease Payable to YCDC		10%	4.18	4.18	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	5.06	5.06	5.06	5.06	5.06	5.56	5.56	5.56	5.56
	Total Other Expenses			**5.44**	**5.47**	**5.92**	**5.95**	**5.99**	**6.02**	**6.06**	**6.55**	**6.59**	**6.63**	**6.67**	**6.71**	**7.26**	**7.30**	**7.35**	**7.39**
V	**EBIDTA**	46%		**11.64**	**11.87**	**11.86**	**12.04**	**12.27**	**12.50**	**12.78**	**12.65**	**12.88**	**13.11**	**13.39**	**13.57**	**13.45**	**13.67**	**13.95**	**14.11**
VI	**Less: Financial Interest**			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	Less: Financial Charges (WT)	15%																	
VIII	Reserves	5%		0.58	0.59	0.59	0.60	0.61	0.63	0.64	0.63	0.64	0.66	0.67	0.68	0.67	0.68	0.70	0.71
IX	Less: Depreciation			2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69
X	**Profit before tax**			**8.96**	**9.19**	**9.17**	**9.36**	**9.58**	**9.82**	**10.09**	**9.96**	**10.19**	**10.42**	**10.70**	**10.88**	**10.76**	**10.98**	**11.26**	**11.42**
XII	**Provision for income-tax (25%)**	25%		**2.24**	**2.30**	**2.29**	**2.34**	**2.40**	**2.45**	**2.52**	**2.49**	**2.55**	**2.61**	**2.68**	**2.72**	**2.69**	**2.75**	**2.82**	**2.86**
XIII	**Net profit after tax**	23%		**6.72**	**6.89**	**6.88**	**7.02**	**7.19**	**7.36**	**7.57**	**7.47**	**7.64**	**7.82**	**8.03**	**8.16**	**8.07**	**8.24**	**8.45**	**8.57**
XIV	CSR Reserved (2%)			0.134	0.138	0.138	0.140	0.144	0.147	0.151	0.149	0.153	0.156	0.161	0.163	0.161	0.165	0.169	0.171

Electricity Consumption Per Year

Sr. No.	Components	Unit Price /kWhr	Max. Demand	Power factor	Operation Hr/Day	Operatioin Day/Week	Diversity Factor	Total Consumption/Year	Utility Cost/Year
		(USD)	(KVA)		(hrs)	(day)		(kWhr)	(USD)
1	Office	0.12	2790	0.9	11	6	0.8	6,894,202	798,275.97
2	Hotel	0.12	1460	0.9	24	7	0.8	9,183,283	1,063,327.53
3	Retail Mall	0.12	5102	0.9	14	7	0.8	18,719,850	2,167,561.61
4	Service Apartment	0.12	1870	0.85	24	7	0.6	8,331,523	964,702.69
5	Replacement Shop	0.12	479	0.8	12	6	0.9	1,291,231	149,510.93
6	Common Component	0.12	1280	0.9	24	7	0.6	6,038,323	699,174.27
						Total		**50,458,412**	**5,842,552.99**

Note Total Consumption will be changed according to Operational, Power Factor and Diversity Factor

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.
CASH FLOW STATEMENT
Million USD

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Cash in Flow	-	-	**40.93**	**40.99**	**57.66**	**5.94**	**2.71**	**3.15**	**3.62**	**3.54**
1. Loan					50.05	-				
2. Net profit after tax					(3.75)	(0.03)	0.43	0.86	1.34	1.26
3. Long Lease Rental Payment (Residential)			40.87	40.87	9.08					
4. Depreciation & Amortization					2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28
5. Distribution of Carpark Income			0.06	0.12	-					
6. Return of Det Service Reserve Amount						3.68				
Cash out Flow	-	**1.41**	**30.30**	**62.19**	**56.77**	**4.40**	**4.65**	**4.91**	**5.19**	**5.48**
1. Investment	-	-	24.71	61.79	52.78	-				
2. Loan repayment	-	-	-		3.80	4.03	4.27	4.52	4.79	5.08
3. Working Capital		1.41	1.90	0.41						
4. Debt Service Reserve Amount			3.68							
5. Reserves					0.20	0.37	0.38	0.39	0.40	0.40
Net cash Flow	-	**(1.41)**	**10.63**	**(21.20)**	**0.89**	**1.54**	**(1.93)**	**(1.76)**	**(1.57)**	**(1.94)**
Accumulated Cash Flow	-	**(1.41)**	**9.22**	**(11.98)**	**(11.09)**	**(9.55)**	**(11.48)**	**(13.24)**	**(14.81)**	**(16.75)**

Recoupment period = 19 Year

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.
CASH FLOW STATEMENT
Million USD

	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20
Cash in Flow	**3.95**	**4.34**	**4.76**	**5.21**	**5.16**	**5.28**	**5.42**	**5.56**	**5.73**	**5.69**
1. Loan										
2. Net profit after tax	1.66	2.05	2.48	2.93	4.45	4.57	4.71	4.85	5.01	4.98
3. Long Lease Rental Payment (Residential)										
4. Depreciation & Amortization	2.28	2.28	2.28	2.28	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
5. Distribution of Carpark Income										
6. Return of Det Service Reserve Amount										
Cash out Flow	**5.79**	**6.12**	**6.47**	**6.85**	**0.43**	**0.44**	**0.45**	**0.46**	**0.47**	**0.47**
1. Investment										
2. Loan repayment	$5.39	$5.71	$6.05	$6.42						
3. Working Capital										
4. Debt Service Reserve Amount										
5. Reserves	0.41	0.41	0.42	0.43	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	0.47
Net cash Flow	**(1.84)**	**(1.78)**	**(1.71)**	**(1.63)**	**4.73**	**4.84**	**4.97**	**5.10**	**5.26**	**5.22**
Accumulated Cash Flow	**(18.59)**	**(20.37)**	**(22.08)**	**(23.72)**	**(18.99)**	**(14.15)**	**(9.18)**	**(4.08)**	**1.18**	**6.40**

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.
CASH FLOW STATEMENT
Million USD

	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28	Year 29	Year 30
Cash in Flow	**5.84**	**5.99**	**6.16**	**6.29**	**6.27**	**6.43**	**6.62**	**6.75**	**6.91**	**6.88**
1. Loan										
2. Net profit after tax	5.13	5.28	5.45	5.58	5.56	5.72	5.90	6.04	6.20	6.17
3. Long Lease Rental Payment (Residential)										
4. Depreciation & Amortization	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
5. Distribution of Carpark Income										
6. Return of Det Service Reserve Amount										
Cash out Flow	**0.48**	**0.49**	**0.50**	**0.51**	**0.51**	**0.52**	**0.53**	**0.54**	**0.55**	**0.55**
1. Investment										
2. Loan repayment										
3. Working Capital										
4. Debt Service Reserve Amount										
5. Reserves	$0.48	$0.49	$0.50	$0.51	$0.51	$0.52	$0.53	$0.54	$0.55	$0.55
Net cash Flow	**5.36**	**5.50**	**5.67**	**5.79**	**5.77**	**5.92**	**6.09**	**6.21**	**6.37**	**6.34**
Accumulated Cash Flow	**11.77**	**17.27**	**22.93**	**28.72**	**34.49**	**40.40**	**46.49**	**52.71**	**59.07**	**65.41**

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.
CASH FLOW STATEMENT
Million USD

	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Cash in Flow	**7.08**	**7.22**	**7.38**	**7.55**	**7.54**	**7.68**	**7.85**	**8.02**	**8.23**	**8.13**
1. Loan										
2. Net profit after tax	6.37	6.50	6.67	6.84	6.83	6.97	7.14	7.31	7.52	7.42
3. Long Lease Rental Payment (Residential)										
4. Depreciation & Amortization	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
5. Distribution of Carpark Income										
6. Return of Det Service Reserve Amount										
Cash out Flow	**0.56**	**0.57**	**0.58**	**0.59**	**0.59**	**0.60**	**0.61**	**0.62**	**0.64**	**0.63**
1. Investment										
2. Loan repayment										
3. Working Capital										
4. Debt Service Reserve Amount										
5. Reserves	$0.56	$0.57	$0.58	$0.59	$0.59	$0.60	$0.61	$0.62	$0.64	$0.63
Net cash Flow	**6.52**	**6.65**	**6.80**	**6.96**	**6.95**	**7.08**	**7.24**	**7.40**	**7.59**	**7.50**
Accumulated Cash Flow	**71.93**	**78.58**	**85.38**	**92.34**	**99.29**	**106.37**	**113.61**	**121.01**	**128.61**	**136.11**

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.
CASH FLOW STATEMENT
Million USD

	Year 41	Year 42	Year 43	Year 44	Year 45	Year 46	Year 47	Year 48	Year 49	Year 50	Total
Cash in Flow	**8.30**	**8.47**	**8.68**	**8.81**	**8.73**	**8.89**	**9.10**	**9.22**	**9.38**	**9.26**	**439.33**
1. Loan											**50.05**
2. Net profit after tax	7.59	7.76	7.97	8.10	8.01	8.18	8.39	8.51	8.67	8.55	**246.14**
3. Long Lease Rental Payment (Residential)											**90.83**
4. Depreciation & Amortization	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	**48.45**
5. Distribution of Carpark Income											**0.18**
6. Return of Det Service Reserve Amount											**3.68**
Cash out Flow	**0.64**	**0.65**	**0.67**	**0.67**	**0.67**	**0.68**	**0.69**	**0.70**	**0.71**	**0.70**	**221.15**
1. Investment											**139.28**
2. Loan repayment											**50.05**
3. Working Capital											**3.72**
4. Debt Service Reserve Amount											**3.68**
5. Reserves	$0.64	$0.65	$0.67	$0.67	$0.67	$0.68	$0.69	$0.70	$0.71	$0.70	**24.42**
Net cash Flow	**7.66**	**7.82**	**8.02**	**8.14**	**8.06**	**8.21**	**8.41**	**8.52**	**8.67**	**8.55**	**218.18**
Accumulated Cash Flow	**143.77**	**151.59**	**159.61**	**167.75**	**175.81**	**184.02**	**192.43**	**200.95**	**209.62**	**218.18**	

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

LOAN REPAYMENT PROGRAM

Million USD

Year	Project	Loan	Repayment				
			Principle	Interest	Withholding Tax	Commitment Fee	Total Payment
2013	Year 1						
2014	Year 2						
2015	Year 3						
2016	Year 4						
2017	Year 5						
2018	Year 6	1	3.80	3.00	0.45		7.25
2019	Year 7	2	4.03	2.78	0.42		7.22
2020	Year 8	3	4.27	2.53	0.38		7.18
2021	Year 9	4	4.52	2.28	0.34		7.14
2022	Year 10	5	4.79	2.01	0.30		7.10
2023	Year 11	6	5.08	1.72	0.26		7.06
2024	Year 12	7	5.39	1.41	0.21		7.01
2025	Year 13	8	5.71	1.09	0.16		6.96
2026	Year 14	9	6.05	0.75	0.11		6.91
2027	Year 15	10	6.42	0.38	0.06		6.86
			50.05	**17.95**	**2.69**	**-**	**70.69**

Total Loan	35%	
Total Loan	(50.05)	
Interest rate	6%	
Upfront Fee	3%	
Commitment Fee	40%	of Interest Payment for each undrawn year
Years of repayment	10	
Withholding Tax	15%	

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.
INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)

Year	Opeartion Year	Net Cash Flow	11%		12%	
			DF	DCF	DF	DCF
2013	0	-	1.00000	-	1.00000	-
2014	1	(1.41)	0.90090	(1.270)	0.89286	(1.2582)
2015	2	10.63	0.81162	8.630	0.79719	8.4764
2016	3	(21.20)	0.73119	(15.502)	0.71178	(15.0908)
2017	4	0.89	0.65873	0.587	0.63552	0.5666
2018	5	1.54	0.59345	0.914	0.56743	0.8737
2019	6	(1.93)	0.53464	(1.033)	0.50663	(0.9791)
2020	7	(1.76)	0.48166	(0.849)	0.45235	(0.7971)
2021	8	(1.57)	0.43393	(0.679)	0.40388	(0.6324)
2022	9	(1.94)	0.39092	(0.758)	0.36061	(0.6989)
2023	10	(1.84)	0.35218	(0.650)	0.32197	(0.5938)
2024	11	(1.78)	0.31728	(0.566)	0.28748	(0.5131)
2025	12	(1.71)	0.28584	(0.489)	0.25668	(0.4387)
2026	13	(1.63)	0.25751	(0.421)	0.22917	(0.3746)
2027	14	4.73	0.23199	1.097	0.20462	0.9677
2028	15	4.84	0.20900	1.011	0.18270	0.8841
2029	16	4.97	0.18829	0.936	0.16312	0.8107
2030	17	5.10	0.16963	0.866	0.14564	0.7431
2031	18	5.26	0.15282	0.803	0.13004	0.6837
2031	19	5.22	0.13768	0.719	0.11611	0.6065
2032	20	5.36	0.12403	0.665	0.10367	0.5558
2033	21	5.50	0.11174	0.615	0.09256	0.5093
2034	22	5.67	0.10067	0.570	0.08264	0.4683
2035	23	5.79	0.09069	0.525	0.07379	0.4270
2036	24	5.77	0.08170	0.471	0.06588	0.3800
2037	25	5.92	0.07361	0.435	0.05882	0.3479
2038	26	6.09	0.06631	0.404	0.05252	0.3198
2039	27	6.21	0.05974	0.371	0.04689	0.2914
2040	28	6.37	0.05382	0.343	0.04187	0.2665
2041	29	6.34	0.04849	0.307	0.03738	0.2369
2042	30	6.52	0.04368	0.285	0.03338	0.2176
2043	31	6.65	0.03935	0.262	0.02980	0.1981
2044	32	6.80	0.03545	0.241	0.02661	0.1810
2045	33	6.96	0.03194	0.222	0.02376	0.1654
2046	34	6.95	0.02878	0.200	0.02121	0.1475
2047	35	7.08	0.02592	0.184	0.01894	0.1341
2048	36	7.24	0.02335	0.169	0.01691	0.1224
2049	37	7.40	0.02104	0.156	0.01510	0.1117
2050	38	7.59	0.01896	0.144	0.01348	0.1024
2051	39	7.50	0.01708	0.128	0.01204	0.0903
2052	40	7.66	0.01538	0.118	0.01075	0.0823
2053	41	7.82	0.01386	0.108	0.00960	0.0751
2054	42	8.02	0.01249	0.100	0.00857	0.0687
2055	43	8.14	0.01125	0.092	0.00765	0.0623
2056	44	8.06	0.01013	0.082	0.00683	0.0550
2057	45	8.21	0.00913	0.075	0.00610	0.0501
2058	46	8.41	0.00823	0.069	0.00544	0.0458
2059	47	8.52	0.00741	0.063	0.00486	0.0414
2060	48	8.67	0.00668	0.058	0.00434	0.0376
2061	49	8.55	0.00601	0.051	0.00388	0.0331
				0.86		(0.94)

IRR Rate= 11.44%

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.
HUMAN RESOURCES PLAN

C.S. Tower

GM	F.Mgr	1
Hotel Mgr	S.Mgr	1
Exec Secr	Lead	1

Admin & General

PR & Gov. Affairs

Dept Head	Mgr	1
Executive	Staff	2

Finance

Dir	Mgr	1
Team Lead	Lead	3
Audit/Ctrl	S.Staff	3
Staff	Staff	3

IT

Dept Head	Mgr	1
Admin	S.Staff	1

HR

Dept Head	Mgr	1
Team Lead	Lead	1
Executive	Staff	3

Safety & Security

Dept Head	Mgr	1
Team Lead	Lead	2
Staff	Staff	10

Rooms

Dir	S.Mgr	1

Front Office

F.Office	Mgr	1
Team Lead	Lead	3
Staff	Staff	4

Telephone

Head	Mgr	1
Operator	Staff	3

Business Centre

B.C. Mgr	Mgr	1
Team Lead	Lead	1
Svc Agent	Staff	2

Housekepping

Mgr	Mgr	1
Assist.Mgr	S.Staff	1
Team Lead	Staff	5
H.Keeping	B.Staff	15

Public Area

Shift Lead	Lead	1
Staff	B.Staff	3

Laundry

outsource to Hotel

Fitness Centre

Supervisor	Lead	1
Saff	Staff	6

Engineering

Chief Engr	Mgr	1
Engr	S.Staff	4
S.Staff	Staff	15

Associate Kitchen

Chef	Lead	2
Commis	Staff	2

Sales & Marketing

Mgr	Mgr	1
Marketing	Lead	1
Sales Mgr	Lead	5
Executive	Staff	7

Marketing &Comm

Mgr	Mgr	1
Executive	S.Staff	2

Revenue Mgr

Dept Head	Mgr	1
Supervior	Lead	1
Agent	Staff	3

132 | 33 | 17 | 33 | 23 | 4 | 22

Category	Code	Ave. Annual Salary	2016 Personnel	2016 Salary	2017	2018			2019			2020		
Foreign Personnel														
Manager/Specialist	F.Mgr	100,000				1	0%	100,000	1	5%	105,000	1	5%	110,250
Local Personnel														
Senior Mgr	S.Mgr	30,000				2	0%	60,000	2	5%	63,000	2	5%	66,150
Dept Head	Mgr	18,000				13	0%	234,000	13	5%	245,700	13	5%	257,985
Section Head	Lead	9,600				22	0%	211,200	22	5%	221,760	22	5%	232,848
Skilled Staff	S.Staff	9,600				11	0%	105,600	11	5%	110,880	11	5%	116,424
Staff	Staff	3,000				65	0%	195,000	65	5%	204,750	65	5%	214,988
Basic skilled Staff	B.Staff	1,440				18	0%	25,920	18	5%	27,216	18	5%	28,577
Total						132		931,720	132		978,306	132		1,027,221



Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd
Ahlone Tower, River View Garden Housing, Strand Road, Ahlone Township, Yangon
Tel 01-211430 , 211956 Fax 01-211946

သို့

ညွှန်ကြားရေးမှူး
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်ရုံး
ရုံးအမှတ် (၃၂)
နေပြည်တော်

စာအမှတ်၊ 004/BDD-MIC/07-14
ရက်စွဲ၊ ၂၀၁၄ ခုနှစ်၊ ဇူလိုင်လ(၂)ရက်

အကြောင်းအရာ။ ။Financial Data များအတည်ပြုခြင်း။

၁။ အထက်ပါကိစ္စနှင့်ပတ်သက်၍ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd နှင့် စင်ကာပူနိုင်ငံမှကုမ္ပဏီနှစ်ခုတို့ပူးပေါင်း၍ ဟိုတယ်လုပ်ငန်း၊ Office Building၊ Residential Tower၊ Shopping Complex တည်ဆောက်ခြင်းနှင့် လုပ်ငန်းများဆောင်ရွက်ခြင်းတို့ကိုလုပ်ကိုင်ရန်အတွက် ဖက်စပ်ကုမ္ပဏီများ တည်ထောင်၍ စီမံကိန်းများအား ရင်းနှီးမြှုပ်နှံဆောင်ရွက်ရန်အတွက် မြန်မာ့ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်ရုံးသို့ အဆိုပြုလွှာများအား ပေးပို့တင်ပြထားပြီးဖြစ်ပါသည်။

၂။ အဆိုပါစီမံကိန်းများနှင့်ပတ်သက်၍ ၂၀၁၄ခုနှစ် ဇူလိုင်လအတွင်း ကျင်းပပြုလုပ်မည့် MIC Meeting အတွက်မိမိတို့မှ အဆိုပြုလွှာ(မိတ္တူ)များအား (၂၇. ၆. ၂၀၁၄)နေ့စွဲတွင် ပြန်လည်ပေးပို့ခဲ့ပါသည်။ သို့ဖြစ်ပါ၍ အဆိုပါနေ့စွဲဖြင့်ပေးပို့ခဲ့သော အဆိုပြုလွှာများတွင်ပါဝင်သည့် Financial Data များအား MIC Meeting အတွက် အတည်ယူဆောင်ရွက်ပေးပါရန် အသိပေး အကြောင်းကြားအပ်ပါသည်။

လေးစားစွာဖြင့်

2/7/2014

(အေးသက်သက်အောင်)
Assistant Director
Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd

မိတ္တူကို
၁။ ရုံးလက်ခံ။

City Square Tower Co., Ltd
River View Garden Housing, Ahlone Tower, Strand Road,
Ahlone Township, Yangon Region, Myanmar
Tel: +95 1 211430, Fax: 212217, 226979
Registered No. xxxxxxxxxxxxxxx

Date: , 2014

Chairman
Myanmar Investment Commission
Building (32), Nay Pyi Taw,
The Republic of the Union of Myanmar.

Subject: Matter of undertaking regarding Corporate Social Responsibilities (CSR) of City Square Tower Company Limited

Your Excellency,

Our Company, City Square Tower Company Limited undertakes that 1% of profit earned from our business will be used to fulfill Corporate Social Responsibilities (CSR).

Signature :
Name : Daw Sandar Htun
Designation : Promoter of the Proposal

City Square Tower Co., Ltd
River View Garden Housing, Ahlone Tower, Strand Road,
Ahlone Township, Yangon Region, Myanmar
Tel: +95 1 211430, Fax: 212217, 226979
Registered No. xxxxxxxxxxxxxxxx

UNDERTAKING

- Our Company, **City Square Tower Co., Ltd,** undertakes that the Company will take responsibility to deduct income tax of our staff working in our Company based on their salary income in compliance with the provisions of the Myanmar Income-tax Law.

Signature :

Name : Daw Sandar Htun

Designation : Promoter of the Proposal

City Square Tower Co., Ltd

River View Garden Housing, Ahlone Tower, Strand Road,
Ahlone Township, Yangon Region, Myanmar
Tel: +95 1 211430, Fax: 212217, 226979
Registered No. xxxxxxxxxxxxx

Undertaking regarding Maintenance of Environment

City Square Tower Co., Ltd will follow all disciplines regarding maintenance of environment set by the Ministry of Environmental Conservation and Forestry.

City Square Tower Co., Ltd will maintain Environmental Standards regarding (a) Waste Water (b) Waste Gas, Offensive Smell and Dust (c) Noise, set by the Lessor.

City Square Tower Co., Ltd will conduct (a) Environmental Impact Control (b) Environmental Monitoring Plan and (c) Environmental Management in the Facilities in accordance with ENVIRONMENTAL CODES.

Signature :

Name : Daw Sandar Htun

Designation : Promoter of the Proposal

City Square Tower Co., Ltd

River View Garden Housing, Ahlone Tower, Strand Road,
Ahlone Township, Yangon Region, Myanmar
Tel: +95 1 211430, Fax: 212217, 226979
Registered No. xxxxxxxxxxxxxx

Date: , 2014

Undertaking

Our Company, **City Square Tower Co., Ltd,** undertakes to comply as follows:

- That the revenue in Kyat earned from the operation of the proposed project, will have to be deposited into the Company's bank accounts in Kyat to be opened with Myanma Investment and Commercial Bank (MICB), Myanma Foreign Trade Bank (MFTB) and other suitable authorized private banks;

- That required amount of salaries and other expenses in Kyat will be paid out of Kyat income. Expenses in foreign currency will be paid after exchanging Kyat income into foreign currency at the official licensed money changers.

Signature :

Name : Daw Sandar Htun

Designation : Promoter of the Proposal

City Square (Tower ' Co., Ltd

Board of Directors' List

Sr No.	The Present Christain Name or names of sur names	NRC No. (or) Passport No.	Usual Residential Address	Other Business Ocupation	Changes
1	U Aung Zaw Naing	Myanmar 12/LaMaTa (Naing) 025758	No.25, Winsor Street, Winsor Garden Housing, Sanchaung Townshi, Yangon.	Businessman	Director
2	U Aung Than	Myanmar 12/PaZaTa (Naing) 022750	No.1,Dagon Lwin Street, Tamwelay Quarter, Tamwe Township, Yangon.	Businessman	Director
3	U Ye Myint	Myanmar 12/TaMaNa (Naing) 073997	No.2, Dagon Lwin Street, Tamwelay Quarter, Tamwe Township, Yangon.	Businessman	Director
4	Daw Sandar Htun	Myanmar 12/LaMaTa (Naing) 000063	No.(14/B), River View Garden Housing, Strand Road, Sin Min Quarter, Ahlone Township.	Businessman	Director
5	Mr. Shaw Tian Soon	Singaporean ID NO. S1356334I	23, West Coast Rise # 07-04, Monterey, Park Condominium, Singapore 127466	Businessman	Director
6	Mr. Tan Kay Whee	Singaporean ID NO. S 1409979D	110 Bukit Merah View, #13-558, Singapore 150110	Businessman	Director
7	Mr. Lim Song Hai	Singaporean ID NO. S1751375C	6, Dover Rise, # 01-06, Heritage View, Singapore 138678	Businessman	Director

FORM XXVI

PARTICULARS OF DIRECTORS, MANAGERS AND MANAGING AGENTS AND OF ANY CHANGES THEREIN

(Myanmar Companies Act, See Section 87)

Name of Company : City Square Tower Company Limited

Presented by :Daw Sandar Htun (Director)

The Present Christian name or names of surnames	Nationality, National Registration Card No.	Usual Residential Address	Other Business Occupation	Changes
1.U Aung Zaw Naing	Myanmar	No.(25), Winsor Street, Winsor Garden Housing, Sanchaung Township, Yangon Region, Myanmar.	Businessman	NA
2. U Aung Than	Myanmar	No.(1), Dagon Lwin Street, TamweLay Quarter, Tamwe Township, Yangon Region, Myanmar	Businessman	NA
3. U Ye Myint	Myanmar	No.(2), Dagon Lwin Street, TamweLay Quarter, Tamwe Township, Yangon Region, Myanmar	Businessman	NA
4. Daw Sandar Htun	Myanmar	No. (14/B), River View Garden Housing, Strand Road, Sin Min Quarter, Ahlone Township, Yangon Region, Myanmar.	Businessman	NA

NOTE : (1) A Complete list of the Directors or Managers or Managing Agents shown as existing in the last particulars

(2) A note of the changes since the last list should be made in the column for "Changes" by placing against the new Director's name the word "in place of .... and by writing against any former Director's name the the word "dead" "resigned" or as the case may be giving the date of change against the entry.

Signature ....

Dated this ....

Designation Daw Sandar Htun (Director)

Form (26)

FORM XXVI

PARTICULARS OF DIRECTORS, MANAGERS AND MANAGING AGENTS AND OF ANY CHANGES THEREIN

(Myanmar Companies Act, See Section 87)

Name of Company : City Square Tower Company Limited

Presented by :Daw Sandar Htun (Director)

The Present Christian name or names of surnames	Nationality, National Registration Card No.	Usual Residential Address	Other Business Occupation	Changes
5.Mr. Shaw Tian Soon	Singaporean	23 West Coast Rise #07-04, Monterey, Park Condominium, Singapore 127466	Businessman	NA
6. Mr. Tan Kay Whee	Singaporean	110 Bukit Merah View, #13-558, Singapore 150110	Businessman	NA
7. Mr. Lim Song Hai	Singaporean	6 Dover Rise, #01-06, Heritage View, Singapore 138678	Businessman	NA

NOTE : (1) A Complete list of the Directors or Managers or Managing Agents shown as existing in the last particulars.
(2) A note of the changes since the last list should be made in the column for "Changes" by placing against the new Director's name the word "in place of .... and by writing against any former Director's name the the word "dead" "resigned" or as the case may be giving the date of change against the entry.

Signature ....

Designation ....Daw Sandar Htun (Director)....

Dated this ....

Form (26)

007347



ပြည်ထောင်စုသမ္မတမြန်မာနိုင်ငံတော်အစိုးရ

အမျိုးသားစီမံကိန်းနှင့် စီးပွားရေးဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်မှုဝန်ကြီးဌာန

ကုမ္ပဏီမှတ်ပုံတင်လက်မှတ်

အမှတ် ......၄၀၃၆...... / ၂၀၁၂-၂၀၁၃

မြန်မာနိုင်ငံကုမ္ပဏီများ အက်ဥပဒေအရ ရွှေတောင် ဂျန်းရှင်း စီးတီး ဒီဗလော့မန့်........ ကုမ္ပဏီ လီမိတက်.............. အား ပေးရန်တာဝန် ကန့်သတ်ထားသော လီမိတက် ကုမ္ပဏီအဖြစ် ..၂၀၁၂.. ခုနှစ်၊ ဒီဇင်ဘာ..... လ၊ ..၂၇.. ရက်နေ့တွင် မှတ်ပုံတင်ခွင့်ပြုလိုက်သည်။

ဆောက်လုပ်ရေး
CONSTRUCTION

ညွှန်ကြားရေးမှူးချုပ်(ကိုယ်စား)
(နန်းရီရီသန်း ၊ ညွှန်ကြားရေးမှူး)
ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုနှင့်ကုမ္ပဏီများညွှန်ကြားမှုဦးစီးဌာန

THE GOVERNMENT OF THE REPUBLIC OF THE UNION OF MYANMAR
MINISTRY OF NATIONAL PLANNING AND ECONOMIC DEVELOPMENT

CERTIFICATE OF INCORPORATION

NO. ....4036.......... of 2012-2013

I hereby certify that ....SHWE TAUNG JUNCTION CITY DEVELOPMENT ........COMPANY....LIMITED...is this day incorporated under the Myanmar Companies Act and that the company is Limited.

Given under my hand at Nay Pyi Taw this ......TWENTY-SEVENTH......day of DECEMBER, TWO THOUSAND AND TWELVE.

For Director General
(Nang Yi Yi Than, Director)
Directorate of Investment and Company Administration



FORM VI

RETURN OF ALLOTMENTS
THE MYANMAR COMPANIES ACT.

(See Section 104)

(To be filled with the Registrar within one month after the allotment is made)

Return of allotment from the 7th of January 2013

on the of of the *

Made pursuant to Section 104 (1) Shwe Taung Junction City Development Co.,Ltd.

Number of the shares allotted payable in cash .... 5000 Shares

" " " " ....

Nominal amount of the shares so allotted Ks-50,000,000/-

" " " " ....

Amount paid or due and payable on cash such share....... Ks-10000/- (Fully Paid Up)

" " " " ....

Number of ordinary shares allotted for a consideration other than cash

Nominal amount of the ordinary shares so allotted ....

Amount to be treated as paid on each such share ....

The consideration for which such share have been allotted is as follow: -

---

NOTE : In making a return of allotted under Section 104 (1) the Myanmar Companies Act., it is to be noted that-

1. When a return include several allotments made on different dates, the actual date of only the first and last of such allotment should be entered at the tip of the front page, and the registration of the return should be effected within one month of the first date.
2. When a return relates to one allotment only, made on one particular date, that date only should be inserted and the spaces for the second date struck out and the world made substituted for the world "From" after the world " allotments" above.

Here insert name of Company.

Distinguish between preference, ordinary, or other description of shares.

FORM XXVI

PARTICULARS OF DIRECTORS, MANAGERS AND MANAGING AGENTS AND OF ANY CHANCES THEREIN

(Myanmar Companies Act, See Section 87)

Name of Company : Shwe Taung Junction City Development Co.,Ltd.

Presented by : U Aik Htun(Managing Director)

The Present Christian name or names of surnames	Nationality, National Registration Card No.	Usual Residential Address	Other Business Occupation	Changes
1. U Aik Htun	Myanmar 12/LaMaTa(Naing) 014300	No.14/B,River View Garden Housing Strand Road, Sin Min Quarter, Ahlone Township, Yangon.	Merchant	Appointed as Managing Director w.e.f 7-1-13
2. U Aung Zaw Naing	Myanmar 12/LaMaTa(Naing) 025758	No.25, Winsor Street, Winsor Garden Housing Sanchaung Township, Yangon.	Merchant	Appointed as Director w.e.f 7-1-13

NOTE : (1) A Complete list of the Directors or Managers or Managing Agents shown as existing in the last particulars.

(2) A note of the changes since the last list should be made in the column for " Changes" by placing against the new Director's name the word " in place of .... and by writing against any former Director's name the word "dead " " resigned" or as the case may be giving the date of change against the entry.

Signature ...... Aik Htun Managing Director Shwe Taung Junction City Development Co. Ltd

Designation ....

Dated this ......7.1.2013..........

Form(26)

... first date ... return ... at the tin of ...

Shwe Taung Junction City Co., Ltd

River View Garden Housing, Ahlone Tower, Strand Road,
Ahlone Township, Yangon Region, Myanmar
Tel: +95 1 211430, Fax: 212217, 226979
Registered No. 4036/2012-2013

THE BOARD OF DIRECTORS' RESOLUTION

The Board of Directors' Meeting of Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd held on 10.10.2013 at (9:30) a.m at Ahlone Tower, River View Garden Housing, Strand Road Ahlone Township, Yangon Region, and Myanmar. At the meeting, Mr. Aung Zaw Naing took the Chair and the following resolutions were passed:

1. That, the new joint venture company be formed in the Republic of the Union of Myanmar under the name of City Square Tower Co., Ltd as 70% owned by Myanmar Company, Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. and 10% owned by New Asia Investments (JCITY) Pte Ltd and 20% owned by City Square Development Pte Ltd respectively.

2. That, Daw Sandar Htun be authorized to represent Our Company in the formation of the new Company.

3. That, upon formation of the new company, U Aung Zaw Naing, U Aung Than, U Ye Myint and Daw Sandar Htun be appointed as Directors of the new company in accordance with the Myanmar Companies Act.

True extract from the Minutes Book

(Aung Zaw Naing)
Managing Director
Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd

Audited Financial Statements

Shwe Taung Junction City Development Company Limited

For the period from 27 December 2012 To 31 March 2013

Shwe Taung Junction City Development Company Limited
Statement by Directors Pursuant to Section 131 A

We , U Aik Htun , and U Aung Zaw Naing , being two of the Directors of Shwe Taung Junction City Development Company Limited , do hereby state that , in accordance with section 133 (1) (2) of Myanmar Companies Act, the accompanying Accounts are truly made up to 31 March,2013.In the opinion of Directors ,the financial statements are properly drawn up so as to give a true and fair view of the state of affairs of the company and the results of the company for the period ended on the date of this statement.

On behalf of the Board ,

U Aik Htun
Managing Director

U Aung Zaw Naing
Director

20 January 2014
Myan

Shwe Taung Junction City Development Company Limited

Report of the auditors to the representative of

Design And Decoration Group Company Limited

We have audited the financial statements of Shwe Taung Junction City Development Company Limited set out on pages 3 to 8 . These financial statements comprise the balance sheet as at 31 March 2013 and statement of Disbursements for the period then ended . These financial statements are responsibility of Representative . Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit .

We conducted our audit in accordance with Generally Accepted Auditing Practices . Those auditing practices require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatements . An audit includes examining on a test basis , evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements . An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by Representative as well as evaluating the overall financial statements presentation . We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion .

In accordance with section 145 (1) (2) of Myanmar Companies Act , we report that we have obtained all the information and explanations we have required .

In our opinion , the financial statements are properly drawn up so as to give a true and fair view of the state of affairs of the Company as at 31 March 2013 and the results of its operations for the period then ended .The books and records required by the Act to be kept the company have been maintained in accordance with Section 130 of Myanmar Companies Act.

DAW CHO CHO MYINT
B.Com (Q), CPA [illegible]
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT

20 January 2014
Myanmar

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd
Income Statement for the period ended 31 March 2013

	Note	Kyats
Turnover		-
Cost of sales		-
Gross profit		-
Administrative expenses		
Administrative expenses	4	(1,118,000)
Net loss		(1,118,000)

The accompanying notes to the accounts form an integral part of the accounts.

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd

Balance Sheet as at 31 March 2013

	Note	Kyats
Property, plant & equipment		-
Current assets		
Deferred expenditure		8,456,000,000
Cash & bank balances		-
		8,456,000,000
Current liabilities		
Other creditors		-
		-
Net current liabilities		8,456,000,000
		8,456,000,000
Capital & revenue reserve		
Share capital	3	8,457,118,000
Revenue reserve		(1,118,000)
		8,456,000,000

The accompanying notes to the accounts form an integral part of the accounts.

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

	Period Ended 31 March	
	Amounts	**Shares**
	2013	**2013**
Issued capital		
Balance, beginning of period	-	-
›sued of ordinary shares during the period	50,000,000	5,000
Shareholders' advance	8,407,118,000	
Balance , end of period	8,457,118,000	5,000
Accumulated profit		
Balance , beginning of the period	-	
Net loss during the period	(1,118,000)	
Balance , end of period	(1,118,000)	
Total equity and shares oustanding	8,456,000,000	

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd

STATEMENT OF CASH FLOW

	31 March
	2,013
Cash flows from operating activities:	
Operating income / (loss)	(1,118,000)
Adjustment for :	
Depreciation	-
Adjustment for tax asessed by IRD	-
Operating income before working capital changes	(1,118,000)
(Increase) / decrease in inventories	-
(Increase) / decrease in trade & other receivables	(8,456,000,000)
increase / (decrease) in trade & other payable	-
Net cash flow from operating activities	(8,457,118,000)
Cash flows from investing activities :	
Purchase of property, plant & equipment	-
Net cash flows from / (used in) investing activities	-
Cash flows from financing activities :	
Proceeds from share capital	50,000,000
Proceeds from shareholders' advnce	-
Net cash flows from financing activities	50,000,000
Net increase / (decrease) in cash and bank balances	(8,407,118,000)
Cash and bank balances at beginning of period	-
Cash and bank balances at end of period	**(8,407,118,000)**

1. Significant accounting policies

(a) Basis of accounting

The accounts of the company which are expressed in Kyats are prepared under the historical cost convention.

2. Principal activities

The principal activities of the Company are construction . There have been no significant changes in these activities during the year .

	Kyats
3. Share capital	
Authorised :	
50,000 oridinary shares of ks 100,000/-each	500,000,000
Issued & fully paid	
5,000 ordinary shares of ks 100,000/-each	50,000,000
Shareholders' advance	
	50,000,000
4. Administrative expenses	
Company formation expenses	1,118,000
	1,118,000

ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ

နှင့်

Shwe Taung Junction City Development Co.,Ltd.

တို့၏

(ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း SQUARE စီမံကိန်း)

လုပ်ငန်းအကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်ခြင်း

သဘောတူစာချုပ်

၂၀၁၃ခုနှစ်၊မေလ(၁၁)ရက်

ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ

နှင့်

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

တို့၏

လုပ်ငန်းအကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်ခြင်း

သဘောတူစာချုပ်

ဤသဘောတူစာချုပ်ကို (၁၁. ၅. ၂၀၁၃)ရက်နေ့တွင်ရန်ကုန်မြို့၌ ဦးမောင်မောင်ဇော်၊ဌာနမှူး၊ အင်ဂျင်နီယာဌာန(အဆောက်အအုံ)ကိုယ်စားပြုသော ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ (နောင်တွင် "အကျိုးတူပူးပေါင်း ဆောင်ရွက်သူ" ဟု ခေါ်တွင်စေရမည်ဖြစ်ပြီး အဆိုပါစကားရပ်တွင် ယင်း၏တာဝန်နှင့် လုပ်ပိုင်ခွင့်များကို စဉ်ဆက်မပြတ် ဆက်ခံသူများ၊ ဥပဒေအရ ခွင့်ပြုထားသည့် လွှဲအပ်ခြင်းခံရသူများ ပါဝင်သည်ဟု မှတ်ယူရမည်)က တစ်ဖက်နှင့် ဦးအောင်ဇော်နိုင်၊ နိုင်ငံသားစိစစ်ရေးကဒ်ပြားအမှတ် (၁၂/လမတ(နိုင်) ဝ၂၅၇၅၈၊ အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ၊ Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.၊အလုံတာဝါ၊ ဒုတိယထပ်၊ ကမ်းနားလမ်း၊ အလုံမြို့နယ်၊ ရန်ကုန်မြို့ (နောင်တွင် "အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ" ဟု ခေါ်တွင်စေပြီး အဆိုပါစကားရပ်တွင် ယင်း၏တာဝန်နှင့် လုပ်ပိုင်ခွင့်များကို စဉ်ဆက်မပြတ် ဆက်ခံသူများ၊ ဥပဒေအရခွင့်ပြုထားသည့် လွှဲအပ်ခံရသူများနှင့် တရားဝင်ကိုယ်စားလှယ်များ ပါဝင်သည်ဟု မှတ်ယူရမည်)က အခြားတစ်ဖက်တို့သည် အောက်ပါစည်းကမ်းချက်များကို သတ်မှတ်၍ နှစ်ဦးနှစ်ဖက် သဘောတူစာချုပ်ကို ချုပ်ဆိုကြပါသည်။

၄။ **ရင်းနှီးမြှုပ်နှံတည်ဆောက်မည့်လုပ်ငန်းများ**

(၄-က) အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူ ပိုင်ဆိုင်သည့် အထက်အပိုဒ်(၂-က)ပါ မြေပေါ်တွင် အကျိုးတူရင်းနှီး မြှုပ်နှံသူသည် အောက်ပါအဆောက်အဦများကို တည်ဆောက်ပါမည်။

(၁) လက်ရှိဗိုလ်ချုပ်ဈေးဟောင်းနှင့် ယခုတည်ဆောက်မည့် ဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ်တို့ ဆက်သွယ်သည့် Retail Bridge တည်ဆောက်ပေးရန်၊

(၂) Replacement Shops များ တည်ဆောက်ပေးရန်၊

(၃) Hotel / Service Condominium/ Office - (၂၅)ထပ် အဆောက်အဦ တည်ဆောက်ပေးရန်၊

(၄) Banquet (or) Convention Centre တည်ဆောက်ပေးရန်၊

(၅) Shopping Center အဆောက်အဦ တည်ဆောက်ပေးရန်၊

(၆) Office - (၂၃)ထပ် အဆောက်အဦ တည်ဆောက်ပေးရန်၊

(၇) Residential Twin Tower -၂လုံး၊ အထပ်အားဖြင့် (၂၈)ထပ် အဆောက်အဦ တည်ဆောက်ပေးရန်၊

(၈) Shop House အဆောက်အဦ တည်ဆောက်ပေးရန်၊

အဆောက်အဦများ၏ အမြင့်ကို ပင်လယ်ရေ မျက်နှာပြင် အထက် (၄၁၇ - ပေ) အထိခွင့်ပြုသည်။ ဆောက်လုပ်မည့် လုပ်ငန်း၏ ပုံစံကို နောက်ဆက်တွဲ(ခ) ဖြင့်ပူးတွဲထားပါသည်။

(၄-ခ) အထက်ပါအဆောက်အဦများကို Bore Pile Foundation စနစ်ဖြင့် ဆောက်လုပ်ပါမည်။ သို့မဟုတ် မြေအရည်အသွေးစစ်ဆေးချက်အရလည်းကောင်း၊တည်ဆောက်မည့်Structure၏ Loading အရလည်းကောင်း အဆောက်အဦ အင်ဂျင်နီယာ (SEC)၏ တွက်ချက်တင်ပြမှု၊ အကြံပေးပညာရှင်များ၏သုံးသပ်ချက်များအရအကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူမှခွင့်ပြုသည့် ပုံစံဖြင့် ဆောက်လုပ်ရမည်။

(၄-ဂ) အဆောက်အအုံများတွင် ခိုင်ခံ့၍ လုံလောက်သော အကျယ်အဝန်းရှိ အရေးပေါ်လှေကားများအား အတည်ပြုပုံစံတွင် ထည့်သွင်းရေးဆွဲတည်ဆောက်ရမည်။ ရန်ကုန်တိုင်း မီးသတ်ဦးစီးဌာန၏ မီးဘေးကာကွယ်ငြိမ်းသတ်ရေး အစီအမံများအတိုင်း ထည့်သွင်းတည်ဆောက်၍ လူနေထိုင်ခွင့် (BCC) လျှောက်ထားချိန်တွင် အဆိုပါ ဦးစီးဌာန၏ ထောက်ခံချက်ကို ပူးတွဲတင်ပြရမည်။

(၆-၃) အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏ စီမံကိန်းအကောင်အထည်ဖော် ဆောင်ရွက်ရာတွင် သုံးစွဲရန် မရှိမဖြစ် လိုအပ်သည့် ရေနှင့်မီးရရှိရေး ကိစ္စရပ်များကို အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူမှ သက်ဆိုင်ရာ အဖွဲ့အစည်းများနှင့် ညှိနှိုင်းဆောင်ရွက်ပေးရမည်။

၇။ လုပ်ငန်းကြီးကြပ်ရေးအဖွဲ့နှင့် လုပ်ငန်းအတိုင်ပင်ခံအင်ဂျင်နီယာအဖွဲ့

အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူသည် ဤသဘောတူစာချုပ်ပါ လုပ်ငန်းကို ကြီးကြပ်ရန်အတွက် လုပ်ငန်းကြီးကြပ်ရေးအဖွဲ့ကိုလည်းကောင်း၊ လုပ်ငန်းအတိုင်ပင်ခံ အင်ဂျင်နီယာအဖွဲ့ကို လည်းကောင်း ဖွဲ့စည်း၍ တာဝန်ပေးအပ်ရမည်။

၈။ စံချိန်စံညွှန်းများ

အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏ ပုံစံရေးဆွဲသူ ဗိသုကာနှင့် အင်ဂျင်နီယာအဖွဲ့သည် လုပ်ငန်းအတိုင်ပင်ခံ အင်ဂျင်နီယာအဖွဲ့က လက်ခံသည့် စံချိန်စံညွှန်းများအတိုင်း ရေးဆွဲရမည်။

၉။ ညွှန်ကြားချက်ကိုလိုက်နာဆောင်ရွက်ခြင်း

အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူသည် လုပ်ငန်းကြီးကြပ်ရေးအဖွဲ့ကိုယ်စား လုပ်ငန်းအတိုင်ပင်ခံ အင်ဂျင်နီယာ အဖွဲ့က ညွှန်ကြားထားသည့်အတိုင်း လိုက်နာဆောင်ရွက်ရမည်။ အခါအားလျော်စွာ ထုတ်ပြန်သည့် စည်းမျဉ်း စည်းကမ်းများ ညွှန်ကြားချက်များကိုလည်း လိုက်နာဆောင်ရွက်ရမည်။

၁၀။ အသုံးပြုသည့်ပစ္စည်းအမျိုးအစား

နိုင်ငံတကာအဆင့်အတန်းမီစေရန် အဆင့်အတန်းမြင့်မားသည့် အသုံးအဆောင်ပစ္စည်းများ၊ ပရိဘောဂများ တပ်ဆင်မှုတန်ဆာများ ထားရှိရမည်။ အထူးကောင်းမွန်သည့် ဆောက်လုပ်ရေးပစ္စည်း၊ လျှပ်စစ်ပစ္စည်း၊ရေ၊ မီးလွှာ၊ ပစ္စည်းအမျိုးအစားနှင့် စံချိန်စံညွှန်းရှိသည့် ပစ္စည်းများကိုသာ အသုံးပြုရမည်။ ရေချိုးခန်းနှင့် အိမ်သာခန်းတို့တွင် ကြွေပြားများခင်းပေးရမည်။ သတ်မှတ်စံချိန်စံညွှန်း ကိုက်ညီအောင် ဆောင်ရွက်ပေးရမည်။

၁၅။ ဆောင်ရွက်ဆဲ လုပ်ငန်းများကိုစစ်ဆေးခြင်း

လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်ဆဲကာလအတွင်း အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူသို့မဟုတ် အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူမှ တာဝန်ပေးသူများက စစ်ဆေးရာတွင် အသုံးပြုပုံစံနှင့်ကိုက်ညီခြင်း မရှိကြောင်း တွေ့ရှိလျှင်သော်လည်းကောင်း၊ သတ်မှတ်ထားသည့်စံချိန်စံညွှန်းနှင့် မကိုက်ညီသည့် ပစ္စည်းများ သုံးစွဲထားကြောင်း တွေ့ရှိလျှင်သော်လည်းကောင်း၊ အင်ဂျင်နီယာ နည်းနိဿရည်းများနှင့် ကိုက်ညီစွာ မဆောင်ရွက်ကြောင်း တွေ့ရှိလျှင်သော်လည်းကောင်း ပြင်ဆင်ရန် သို့မဟုတ် လုပ်ငန်းရပ်ဆိုင်းရန် သို့မဟုတ် ပစ္စည်းများ လဲလှယ်သုံးစွဲဆောက်လုပ်စေရန် ညွှန်ကြားခြင်းကို အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူက မပျက်မကွက်လိုက်နာဆောင်ရွက်ရမည်။ ထိုသို့ဆောင်ရွက်ခြင်းအတွက် ကုန်ကျသည့်တန်ဘိုးများကို အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူမှ ထပ်မံကျခံသုံးစွဲခြင်းပြုမည်မဟုတ်ဘဲ အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏ ကုန်ကျစရိတ်ဖြင့်သာ ကျခံဆောင်ရွက်စေရမည်။

၁၆။ ပျက်စီးဆုံးရှုံးမှုများ

လုပ်ငန်းတည်ဆောက်ဆဲကာလအတွင်း အကြောင်းတစ်စုံတစ်ရာကြောင့် ဖြစ်ပေါ်လာသော ပျက်စီးဆုံးရှုံးမှုအတွက် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူတွင်တာဝန်ရှိသည်။ အစိုးရအသိအမှတ်ပြု အာမခံလုပ်ငန်းတွင် ဤသဘောတူစာချုပ်ပါ လုပ်ငန်းအတွက် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူမှ လိုအပ်သောအာမခံများထားရှိရမည်။ ပျက်စီးဆုံးရှုံးမှုများအား စံချိန်စံညွှန်းနှင့်အညီ ပြန်လည်ပြုပြင်တည်ဆောက်ရသည့် ကုန်ကျစရိတ်ကို အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူမှ ကျခံရမည်။

၁၇။ လက်ရှိဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ်အား အသစ်ပြန်လည်တည်ဆောက်ပေးခြင်း

အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူသည် လက်ရှိဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ်ရှိ ဆိုင်ခန်းများအား အသစ်ပြန်လည်တည်ဆောက်ရာတွင် မူလ (၈ပေ × ၈ပေ)အကျယ်အဝန်းအတိုင်း ပြန်လည်တည်ဆောက် ပေးရပါမည်။

၁၈။ အကျိုးအမြတ်ခွဲဝေခံစားပိုင်ဆိုင်ခြင်းနှင့်လုပ်ပိုင်ခွင့်များ

အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူနှင့် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူတို့သည် လုပ်ငန်းတစ်ခုလုံး၌ နောက်ဆက်တွဲ(ခ)ပါ ပုံစံအရ တည်ဆောက်မည့်တိုက်ခန်းများ၊ အဆောက်အဦများ၊ ကားပါကင်များ၏ ဆောက်လုပ်ပြီးစီးမှု အခြေအနေတိုင်းတွင် အောက်ပါအတိုင်း ခွဲဝေယူကြရန် သဘောတူပါသည်။

(၁၈-၁) တည်ဆောက်မည့်အဆောက်အဦများ၏ Gross Floor Area ပေါ်တွင် အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောက်ရွက်သူမှ (၅၁. ၆၃%)နှင့် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူမှ (၄၈. ၃၇%) အချိုးဖြင့်လည်းကောင်း၊ မော်တော်ယာဉ်များ ရပ်နားနိုင်မည့် အစီးရေ အရေအတွက်ပေါ်တွင် ကားပါကင် (၅၀%-၅၀%)အချိုးဖြင့် လည်းကောင်း ခွဲဝေရယူ ပိုင်ဆိုင်ကြမည်ဖြစ်ပါသည်။

- ဒုတိယအဆင့် **Phase 2** အဆောက်အဦ ဆောက်လုပ်ပြီးစီးသည့်အခါ စီမံကိန်း တစ်ခုလုံးပြီးစီးပြီဖြစ်ပါ၍ အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူသည် ငှားရမ်းခကို ရန်ကုန် မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီသို့ကျပ်(၆. ၃)ဘီလီယံ(သို့မဟုတ်)ပင်လယ် ရေမျက်နှာပြင်အထက်(၃၉၅-ပေ)ထက် မကျော်လွန်ပါက ကျပ် (၅. ၈)ဘီလီယံကို နှစ်စဉ် စတင်ပေးချေရန် ညှိနှိုင်း သဘောတူ ကြပါသည်။

(၁၈-၉) အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူသည် အပိုဒ်(၁၈-၂)အရ မိမိရရှိသော အဆောက်အဦ များနှင့်ကားပါကင်များကိုအပိုဒ်(၁၈-၇)အရ ငှားရမ်းသည့်ကာလ ကုန်ဆုံး၍ ပြန်လည် ရောင်းချမည်ဆိုပါက အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူသို့ ဦးစားပေးရောင်းချ ရမည် ဖြစ်ပါသည်။

၁၉။ တိုက်ခန်း၊ အဆောက်အဦများရောင်းချခြင်း

အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူအတွက် ခွဲဝေရရှိသောတိုက်ခန်း၊ အဆောက်အဦများနှင့် အကျိုးတူ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူအတွက် ခွဲဝေရရှိသောတိုက်ခန်း၊ အဆောက်အဦများ ရောင်းချရာ၌ ဝယ်ယူသူများတွင် အောက်ပါ တာဝန်များရှိကြောင်း အသိပေး၍ရောင်းချရမည်ဖြစ်ပါသည်။

(၁၉-၁) အခန်းဝယ်ယူသူများက အခန်းငှားရမ်းခပေးရန်မလိုအပ်ဘဲ မိမိဝယ်ယူထားသည့် အခန်း အကျယ်အဝန်းအချိုးအစားအလိုက် စုပေါင်းပိုင်ဆိုင်ခွင့်ရှိပြီး စုပေါင်းကုန်ကျရန်ရှိသည့် စရိတ်များကိုပေးဆောင် ရမည်ဖြစ်ကြောင်း၊

(၁၉-၂) မိမိအခန်းအတွက်သုံးစွဲသော လျှပ်စစ်မီတာခ၊ ရေဖိုး၊ သန့်ရှင်းရေးခနှင့် အခြားအခွန် အခများကို ပေးရမည်ဖြစ်ကြောင်း၊

(၁၉-၃) အခါအားလျော်စွာ ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီက ကောက်ခံမည့် မြေငှားခနှင့် အခြားအခွန်အခများကို ပေးဆောင်မည်ဖြစ်ကြောင်း၊

(၁၉-၄) ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီက လုပ်ငန်းပြီးစီးကြောင်း စစ်ဆေး လက်ခံပြီးမှသာ အခန်းဝယ်ယူသူများထံ အခန်းများကို လက်ရောက်ပေးအပ်၍ တရားဝင် လွှဲပြောင်းပေးရမည် ဖြစ်ကြောင်း၊

(၁၉-၅) သဘာဝဘေးအန္တရာယ်တစ်ခုခုကြောင့်ဖြစ်စေ၊မမျှော်မှန်းနိုင်သော အကြောင်းကြောင့် ဖြစ်စေ၊ ကာလရှည်ကြာပြီးပြန်လည်တည်ဆောက်ရန် လိုအပ်လာလျှင်ဖြစ်စေ၊ဖျက်ဆီး ခံရခြင်း၊ပျက်စီးသွားခြင်းကြောင့်ဖြစ်စေ၊ စုပေါင်းပိုင်ဆိုင်သူများသည် အဆောက်အအုံ ၏ မူလအဆင့်အတန်းထက် မနိမ့်သော အဆောက်အအုံသစ် တစ်ခုကို မိမိတို့၏ အစီအစဉ်ဖြင့် ဆောက်လုပ်အသုံးပြု ပိုင်ဆိုင်နိုင်ကြောင်း၊

(c) Shopping Center
(ဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ် ပြန်လည်နေရာ ချထားသည့်နေရာနှင့် ကပ်လျက်အပိုင်း)
(d) Office
(e) Hotel / Service Condominium/ Office
(f) Basement Car Parking Under Shopping Center
(ဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ် ပြန်လည်နေရာချထားသည့်နေရာနှင့် ကပ်လျက်အပိုင်း)

ဒုတိယအဆင့် **Phase - 2**

(a) Shopping Center (ကျန်ရှိသည့်အပိုင်း)
(b) High End Residential Twin Tower
(c) Banquet Hall
(d) Basement Car Parking Under Shopping Center (ကျန်ရှိသည့်အပိုင်း)
(e) Multi-Storey Car Parking
(f) Shop House
(g) Shop House

၂၃။ လုပ်ငန်းတည်ဆောက်မှုကာလ

Designရေးဆွဲခြင်းနှင့် လိုအပ်သည့် အဆောက်အဦတည်ဆောက် ခွင့်ပြုမိန့်များ ဆောင်ရွက်သည့်ကာလ (အကြိုအင်ဂျင်နီယာကာလ)အဖြစ် စာချုပ်လက်မှတ်ရေးထိုးချုပ်ဆိုသည့်နေ့မှ (၆) လ အတွင်း သတ်မှတ်ပါသည်။

ပထမအဆင့် Phase-1 လုပ်ငန်းများအတွက်တည်ဆောက်ရေးကာလကို အကြိုအင်ဂျင်နီယာကာလ (၆) လပြည့်မြောက်ပြီးသည့် နေ့မှစ၍ (၂)နှစ် သတ်မှတ်ပါသည်။

ဒုတိယအဆင့် Phase-2 လုပ်ငန်းများအတွက် တည်ဆောက်ရေးကာလကို ပထမအဆင့် ပြီးစီးချိန်မှ (၁)နှစ် နှင့် (၆)လအတွင်း လုပ်ငန်းကို ပြီးစီးအောင်ဆောင်ရွက်ရမည် ဖြစ်ပါသည်။

၂၄။ အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏ တာဝန်များ

(၂၄-၁) ဤလုပ်ငန်းအတွင်း အလုပ်လုပ်သော လုပ်သားအားလုံး၏ အခွင့်အရေးအားလုံးနှင့် စည်းကမ်းထိန်းသိမ်းရေးကိစ္စအဝဝကို တည်ဆဲဥပဒေများနှင့်အညီ အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူက တာဝန်ယူပါသည်။

(၂၄-၉) လုပ်ငန်းအားလုံး မပြီးစီးသေးသော်လည်း လုပ်ငန်းအချို့ပြီးစီး၍ အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူအနေဖြင့် အသုံးပြုနိုင်သည့် အခြေအနေမျိုးရှိလာပါက ချင်းချက်ဖြင့် အဆိုပါ ပြီးစီးသည့် လုပ်ငန်းအချို့ကို လွှဲပြောင်းလက်ခံနိုင်သည်။

(၂၄-၁၀) လုပ်ငန်းအကောင်အထည်ဖော်မှု အစည်းအဝေးများတွင် ညှိနှိုင်းသတ်မှတ်ချက်အရ လုပ်ငန်းအမျိုးအမည်၊ အတိုင်းအတာနှင့် သတ်မှတ်ချက်များကို ဆောင်ရွက်ပြီးစီးပြီဖြစ်လျှင် အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူသို့ အပြီးအပိုင်းလွှဲပြောင်းပေးအပ်ရာ၌ လုပ်ငန်းခွင်ရှိ အကျိုးတူ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူပိုင်ပစ္စည်းများနှင့် စက်ယန္တရားများအာလုံးကို သိမ်းဆည်းဖယ်ရှားပြီး ပတ်ဝန်းကျင်အားရှင်းလင်းပေးရန် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူက တာဝန်ယူရမည်။

(၂၄-၁၁) ဤသဘောတူစာချုပ်ပါလုပ်ငန်းအတွက် လိုအပ်သော စာရွက်စာတမ်း၊ ပုံစံများ၊ စာချုပ်ရေးသားခြင်း စသည့်ကိစ္စများအတွက် ကုန်ကျစရိတ်ကို အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူက ကျခံရမည်။

၂၅။ လုပ်ငန်းစတင်ရက်၊ လုပ်ငန်းပြီးဆုံးရက်၊ ဒဏ်ကြေး

ဤသဘောတူစာချုပ် ချုပ်ဆိုသည့်နေ့သည် လုပ်ငန်းစတင်ရက်ဖြစ်သည်။ လုပ်ငန်းစတင်ရက်မှ (၄)နှစ် ပြည့်မြောက်သည့်နေ့သည် လုပ်ငန်းပြီးဆုံးရက်ဖြစ်ပါသည်။ လုပ်ငန်းပြီးဆုံးရက်(သို့မဟုတ်) အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူမှ အခါအားလျော်စွာ ပြင်ဆင် ပြောင်းလဲသတ်မှတ်သည့် လုပ်ငန်းပြီးဆုံးမည့် ရက်တွင် မပြီးဆုံးပါက ခိုင်လုံသော အကြောင်းပြချက် အထောက်အထားများကို အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူမှ မတင်ပြနိုင်ပါက အဆင့်အလိုက် သတ်မှတ်ထားသည့်ကာလ ကျော်လွန်သည့်နေ့ရက် တစ်ရက်လျှင် ဒဏ်ကြေးငွေ ကျပ် ၁၀၀,၀၀၀/-(ကျပ်တစ်သိန်း တိတိ)နှုန်းဖြင့် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူက အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူသို့ ပေးဆောင်ရမည်။

၂၆။ ရံပုံငွေများမတည်ပြီး အဆောက်အဦအား ထိန်းသိမ်းခြင်း

ဤသဘောတူစာချုပ်အရ အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူမှ ရယူပိုင်ဆိုင်မည့် အဆောက်အဦများနှင့် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူမှ ရယူပိုင်ဆိုင်မည့်အဆောက်အဦများအားလုံးကို နိုင်ငံတကာအဆင့်မီ အစဉ်အမြဲ သန့်ရှင်းသပ်ရပ်လှပသာယာ လုံခြုံစေရန်ရည်ရွယ်၍ အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူမှ သာယာရေးရန်ပုံငွေအဖြစ် ငွေကျပ်သိန်း (၃,၀၀၀) မတည်ထည့်ဝင်၍ ထိန်းသိမ်းမည် ဖြစ်ပါမည်။

ထို့အတွက် အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူမှ ရယူပိုင်ဆိုင်မည့် အဆောက်အဦများအားလုံးနှင့် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူမှ ရယူပိုင်ဆိုင်မည့် အဆောက်အဦများအားလုံးအတွင်း၌ ဝယ်ယူနေထိုင်သူများ၊

၃၀။ ရှေးဟောင်းပစ္စည်းများနှင့်အဖိုးတန်ပစ္စည်း

လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်ရန်အတွက် မြေကွက်ကိုတူးဖော်ခြင်း၊ အုတ်မြစ်ချခြင်းများ၊ ပြုလုပ်ရာတွင် ရှေးဟောင်းပစ္စည်းများ၊ စိန်၊ ရွှေ၊ ငွေ၊ကျောက်သံ၊ ပတ္တမြားစသော အဖိုးတန်ရတနာများ၊ရေနံ၊ ဓာတ်သတ္တု ပစ္စည်းများကိုတွေ့ရှိပါက မခြင်းမချန်ချက်ခြင်း သက်ဆိုင်ရာသို့အကြောင်းကြား၍ ပေးအပ်ရန် အကျိုးတူ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူမှ တာဝန်ယူပါသည်။ အကယ်၍ရေနံ၊ ဓာတ်ငွေ့၊ ရတနာသိုက်၊ သတ္တု၊ ကျောက်မီးသွေးနှင့် အခြားအဖိုးတန်သယံဇာတပစ္စည်းများကို တွေ့ရှိပြီး စီးပွားဖြစ် လုပ်ကိုင်နိုင်မည့် အနေအထားရှိပါက အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူက ထိုနေရာကိုပြန်လည်ရယူပြီး အခြားသင့်တော်သော နေရာတွင် အစားထိုး ချထားပေးမည်ဖြစ်သည်။

၃၁။ စာချုပ်ပါအကြောင်းအချက်များကိုပြင်ဆင်ဖြည့်စွက်ခြင်း

စာချုပ်ပါ အကြောင်းအချက်များ(သို့) စည်းကမ်းချက်များကို ပြင်ဆင်ဖြည့်စွက်ရန် အကြောင်း ပေါ်ပေါက်ပါက နှစ်ဦးနှစ်ဖက်သဘော တူညီချက်ဖြင့်သာ ပြင်ဆင်ဖြည့်စွက်နိုင်သည်။ ပြင်ဆင်ဖြည့်စွက် ချက်များကို စာဖြင့် ရေးသား၍နှစ်ဦးနှစ်ဖက် လက်မှတ်ရေးထိုးရမည်။

၃၂။ လုပ်ငန်းပြီးစီးစေရန် ဆောင်ရွက်မှုအတွက် အာမခံထားရှိခြင်း

လုပ်ငန်းပြီးဆုံးစေရန် ဆောင်ရွက်မှုအတွက် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူမှ လုပ်ငန်းတန်ဖိုး၏(၀. ၅%) ဖြစ်သော ကျပ်သန်း(၁,၀၀၀)တန် မရွှေ့မပြောင်းနိုင်သော မိမိပိုင်ပစ္စည်းကို ပိုင်ဆိုင်မှု စာရွက်စာတမ်းများနှင့် အတူစာချုပ်ချုပ်ဆို၍ အာမခံအဖြစ်တင်သွင်းထားရမည်။ ဘဏ်အာမခံစာချုပ်စာတမ်းများ (Bank Guarantee) ကိုလည်း အစားထိုးတင်သွင်းနိုင်သည်။

၃၃။ အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူက အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူသို့ပေးရန်တာဝန်

အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူက အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူသို့ပေးရန် တာဝန်ရှိသည့် ငွေများကို သတ်မှတ်သည့်ကာလအတွင်း မပေးနိုင်လျှင် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏ ဤသဘောတူစာချုပ်ပါ လုပ်ငန်း၏ ခံစားခွင့်အနက်မှ လည်းကောင်း၊ ဘဏ်အာမခံတင်သွင်းထားသော မရွှေ့မပြောင်းနိုင်သည့် ပစ္စည်းများကို ထုခွဲရောင်းချ၍သော်လည်းကောင်း၊ ဘဏ်အာမခံစာရွက်စာတမ်းများအရ ရရန်ရှိသည်များကို လွှဲပြောင်းရယူ၍ သော်လည်းကောင်း အကျိုးပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူက ရယူရမည်။

၃၆။ အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏ချွတ်ယွင်းပျက်ကွက်မှု

လုပ်ငန်းအတိုင်ပင်ခံအင်ဂျင်နီယာအဖွဲ့၏ တင်ပြချက်အရ အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏ ချွတ်ယွင်း ပျက်ကွက်မှုကြောင့် လုပ်ငန်းကို ဆက်လက်ဆောင်ရွက်နိုင်စွမ်း မရှိလျှင်သော်လည်းကောင်း၊ လုပ်ငန်းတိုးတက်မှု မရှိလျှင်သော်လည်းကောင်း၊ စာချုပ်ပါ စည်းကမ်းဖောက်ဖျက်လျှင်သော်လည်းကောင်း၊ လုပ်ငန်းကြီးကြပ်ရေးအဖွဲ့၊ လုပ်ငန်းအတိုင်ပင်ခံ အင်ဂျင်နီယာအဖွဲ့တို့က အကြောင်းအကျိုးဆီလျော်သော ပြင်ဆင်ဖြည့်စွက်ဆောင်ရွက်ရန် ညွှန်ကြားချက်ကို မလိုက်နာလျှင်သော်လည်းကောင်း၊ ဖြစ်ပေါ်ခဲ့သည်ဟု အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူက ယူဆလျှင် အနုညာတစီရင်ခြင်း ခုံသမာဓိအဖွဲ့ စစ်ဆေး၍ ဆုံးဖြတ်ချက် ရယူကြရန် သဘောတူကြပါသည်။

၃၇။ ဆက်လက်ဆောင်ရွက်မည့်လုပ်ငန်းအတွက်ကုန်ကျစရိတ်

အထက်အပိုဒ် ၃၆ ပါ မပြီးဆုံးသေးသောလုပ်ငန်း၏ ဆောင်ရွက်ရန် ကျန်ရှိသည့်လုပ်ငန်းကို လုပ်ငန်း အကျိုးတူပူးပေါင်း ဆောင်ရွက်သူက ပြီးဆုံးသည့်အထိ ဆောင်ရွက်ရသည့်အတွက် နစ်နာမှုများရှိလာပါက နစ်နာကုန်ကျသည့် စရိတ်များကို အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူက ကျခံရမည်။

၃၈။ အကျိုးသက်ရောက်သည့်နေ့ နှင့် စာချုပ်သက်တမ်း

ဤသဘောတူစာချုပ်သည် အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူနှင့် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူတို့နှစ်ဦးနှစ်ဘက် လက်မှတ်ရေးထိုးသည့်နေ့မှစ၍ အကျိုးသက်ရောက်မှုရှိစေရမည်။ ဤသဘောတူစာချုပ်၏ သက်တမ်းသည် ဤသဘောတူစာချုပ်ပါ သတ်မှတ်ချက် များနှင့်အညီစာချုပ်ရပ်စဲခြင်းမပြုသမျှ ဆက်လက်အတည် ဖြစ်စေရမည်။

၃၉။ သဘောတူစာချုပ်၏ အစိတ်အပိုင်း

ဤသဘောတူစာချုပ်တွင် ပူးတွဲထားသော နောက်ဆက်တွဲများသည် သဘောတူစာချုပ်၏ တစ်စိတ် တစ်ဒေသ ဖြစ်ရမည်။

၄၀။ ဆက်သွယ်ရန်လိပ်စာ

အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူနှင့် အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူတို့သည် အကြောင်းကြားဆက်သွယ်ရန် အကြောင်းပေါ်ပေါက်လာပါက အောက်ပါလိပ်စာအတိုင်း အကြောင်းကြားဆက်သွယ်မှု ပြုလုပ်ရမည်။

အထက်ပါအချက်များကို ဖတ်ရှုနားလည်သဘောပေါက်ပြီးဖြစ်သဖြင့် ဤစာချုပ်ကို ၂၀၁၃ခုနှစ်၊မေလ၊ (၁၁)ရက်နေ့၌အောက်ဖော်ပြပါ အသိသက်သေနှစ်ဦး ရှေ့မှောက်တွင် လက်မှတ်ရေးထိုး ချုပ်ဆိုကြပါသည်။

အကျိုးတူပူးပေါင်းဆောင်ရွက်သူ

လက်မှတ် -------------------

အမည် ဦးမောင်မောင်ဇော်

ရာထူး ဌာနမှူး

ဌာန အင်ဂျင်နီယာဌာန(အဆောက်အအုံ)

အကျိုးတူရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ

လက်မှတ် -------------------

အမည် ဦးအောင်ဇော်နိုင်

ရာထူး အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ

ဌာန STJCD CO.,LTD.

အသိသက်သေများ

လက်မှတ် -------------------

အမည် ဦးစံရွှေထွန်း

ရာထူး ဌာနမှူး

ဌာန ဈေးများဌာန

လက်မှတ် -------------------

အမည် ဦးဝင်းငွေ

ရာထူး ဒါရိုက်တာ

ဌာန STJCD CO.,LTD.

ထပ်ဆင့်အတည်ပြုသူ

ဦးညီညီ
(ကော်မတီဝင်-၃)
ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ

IN WITNESS WHEREOF each of the Parties hereto has caused this Agreement to be executed by their duly authorised representatives.

STJC

Signed by:

____

Name:

Title:

For and on behalf of

SHWE TAUNG JUNCTION CITY DEVELOPMENT CO., LTD

TJV

Signed by:

____

Name:

Title:

For and on behalf of

CITY SQUARE TOWER CO., LTD.

Dated this [•] day of [•] 2014

Between

CITY SQUARE DEVELOPMENT PTE. LTD.

as the Lender

SHWE TAUNG JUNCTION CITY DEVELOPMENT CO., LTD.
as the Obligor

And

CITY SQUARE TOWER CO., LTD
as the Borrower

SHAREHOLDERS' LOAN AGREEMENT



WONGPARTNERSHIP LLP
12 Marina Boulevard Level 28
Marina Bay Financial Centre Tower 3
Singapore 018982
Telephone: +65 6416 8000
Fax: +65 6532 5711/+65 6532 5722
Email: contactus@wongpartnership.com
Website: www.wongpartnership.com

THIS SHAREHOLDERS' LOAN AGREEMENT is made on [•] 2014

BETWEEN:

(1) **SHWE TAUNG JUNCTION CITY DEVELOPMENT CO., LTD.** (Company Registration Number: 4036/2012-2013), a company incorporated in Myanmar and having its registered office at Ahlon Tower, Strand Road, Ahlon Township, Yangon ("**STJC**" or the"**Obligor**");

(2) **CITY SQUARE DEVELOPMENT PTE. LTD.** (Company Registration Number: 201316894E), a company incorporated in Singapore and having its registered office at 8 Eu Tong Sen Street, #14-90, Singapore 059818 ("**CS**" or the "**Lender**"); and

(3) **CITY SQUARE TOWER CO., LTD** (Company Registration Number: **[•]**), a company incorporated in Myanmar and having its registered office at **[•]** (the "**Borrower**").

(collectively, the "**Parties**" and each, a "**Party**").

WHEREAS

(A) STJC and CS and Pan Pacific Hospitality Pte. Ltd. (collectively, the "**JVA Parties**") pursuant to a JVA are to make shareholder loans to the Borrower.

(B) The Lender has agreed to advance the Loan (as defined below) to the Borrower on the terms and conditions set out in this Agreement.

NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:

1. THE LOAN

1.1 The Lender hereby grants to the Borrower, upon the terms and conditions hereof, an interest-bearing loan of the principal amount of US$ [28.08] million (the **Loan**):

1.2 The Loan shall be used by the Borrower for its operational needs.

1.3 Interest will be charged at the rate of [•]% per annum (such rate to be equivalent to the highest of all the interest rates chargeable by the financial institution(s) providing loans to the JVA Parties for the funding of all loans made by the JVA Parties to the Borrower pursuant to the request made by the board of directors of the Borrower to the JVA Parties, or such other rate as may be agreed among the JVA Parties); provided however, that interest on the Loan shall start to accrue only upon the date the hotel situated in the Junction City mixed-use development located at the junction of Bogyoke Road and Phayar Road in the Pabedan township of Yangon, Myanmar (to be constructed and developed by the Borrower) is open for business to the general public.

2. TERM

The term of the Loan shall be for a term of [10] years commencing from the date of drawdown or such other term as may be agreed between the Lender and the Borrower (the **Final Maturity Date**).

3. ADVANCE

3.1 A request for a Loan (a **Utilisation Request**) shall be made on a Business Day and shall specify the amount and currency of the requested loan and the date on which it is to be made (the **Utilisation Date**)

3.2 Unless the Lender otherwise agree, the latest time for receipt by the Lender of a duly completed Utilisation Request is 11:00am [5] Business Days prior to the proposed Utilisation Date

3.3 The Borrower may only deliver one Utilisation Request under this Agreement.

3.4 The Utilisation Request will not be regarded as having been duly completed unless:

(i) the amount of the Loan requested is US$ [••] ;

(ii) the proceeds of the Loan must be disbursed into the Borrower s account maintained at [*NAME OF BANK*] (the **Offshore Account Bank**)

4. CONDITIONS

4.1 The Parties acknowledge that the Lender shall be entering into financing agreements for the purpose of funding of the Loan to be made by the Lender to the Borrower under this Agreement (the **Financing Agreements**).

4.2 The obligation of the Lender to fund the Loan is subject to:

(i) the receipt of the Myanmar law [pledge of Shares], and the associated powers of attorney to vote and to sell such shares in the Borrower, granted by the Obligor (the **Share Charge**) in favour of the relevant financial institution or other entity providing credit, finance or facilities under the Financing Agreements (the **Project Lender**) in form and substance satisfactory to such Project Lender;

(ii) the Lender obtaining sufficient financing to advance the Loan;

(iii) the Financing Agreements for such financing have not been terminated and are unconditional in all respects and available for drawdown on or prior to the Utilisation Date.

5. UNDERTAKING

5.1 The covenants set out in this Clause 5 are undertaken by the Obligor and such covenants shall remain in force from the date of this Agreement for so long as any amount is or may be outstanding under this Agreement

5.2 The Obligor undertakes to the Lender that it shall, and shall procure such other party to the Share Charge, execute and deliver the Share Charge and all notices and other documents to be given or entered into by the relevant parties pursuant thereto, each in the agreed form, subject to any provision of law prohibiting such person from entering into such security documents.

5.2 Where any such prohibition as is referred to above exists, it shall, and shall procure that such other party to the Share Charge or security documents, use their best endeavours to lawfully overcome the prohibition

5.3 It shall at its own expense execute and do all such assurances, acts and things as the Project Lender (or if applicable its agent) may reasonably require for perfecting or protecting the Security Interest intended to be afforded by the Share Charge, or, if the Share Charge has then become enforceable, for facilitating the realisation of all or any part of those assets which are subject to the Share Charge and the exercise of all powers, authorities and discretions vested in the Project Lender (or if applicable, its agent) or in any receiver of all or any part of those assets, in particular shall execute all transfers, conveyances, assignments and releases of that property whether to the Project Lender (or if applicable, its Agent) or to its nominees and give all notices, orders and discretions which the Project Lender may reasonably think expedient.

6. REPAYMENT AND PREPAYMENT

6.1 Save as provided below, the manner in which the Loan shall be repaid shall be agreed between the Parties: [provided however, that the entirety of the Loan shall be repaid no later than [the Final Maturity Date], failing which the entire remaining principal amount of the Loan shall become due and payable.]

6.2 The Lender shall promptly notify the Borrower upon becoming aware of the occurrence of an event rendering the loans under the Financing Agreement immediately payable.

6.3 Upon receiving the notification under Clause 6.2 above, the Borrower shall promptly repay the Loan in full together with all interest accrued on it and all other amounts then due by the Borrower under this Agreement.

6.4 All payments and repayments to be made hereunder by the Borrower shall be to the account of the Lender maintained with the Offshore Account Bank or to such offshore bank account as the Lender may from time to time designate by written notice to the Borrower, in each case not later than 11 a.m. Singapore time.

6.5 Any amount payable by the Borrower under this Clause 6 shall be for the account of the Lender.

6.6 The Obligor must hold in trust for and immediately pay or transfer to CS any payment or distribution or benefit received by it contrary to this Clause 6.

5. PAYMENTS AND INTERESTS

5.1 All payments to be made hereunder shall be made in United States Dollars and in immediately available funds.

5.2 Except for any withholding tax as may be required pursuant to the laws and regulations of Myanmar, all payments to be made by the Borrower hereunder shall be paid free of any restriction or condition.

5.3 The Loan shall bear interest (except as otherwise agreed between the Borrower and the Lender) at the Applicable Rate which shall accrue from day to day (on the basis of a 360 day year) on the outstanding principal amount of the Loan.

5.4 Interest shall be payable on such day or days as may be agreed by the Lender and the Borrower from time to time

5.5 If the Borrower fails to pay any amount payable by it on its due date, interest shall accrue on the overdue amount from the due date up to the date of actual payment (both before and after judgment) at a rate which is the sum of [3]% per annum and the Applicable Rate

6. INDEMNITY

6.1 The Borrower must make all payments to be made by it under this Agreement without any deduction or withholding for or on account of tax (a **Tax Deduction**), unless a Tax Deduction is required by law.

6.2 If the Borrower or a Lender is aware that the Borrower must make a Tax Deduction (or that there is a change in the rate or the basis of a Tax Deduction), it must notify the other Parties promptly.

6.3 If a Tax Deduction is required by law to be made by the Borrower, the amount of the payment due from the Borrower will be increased to an amount which (after making the Tax Deduction) leaves an amount equal to the payment which would have been due if no Tax Deduction had been required.

6.4 If the Borrower is required to make a Tax Deduction, it must make the minimum Tax Deduction allowed by law and must make any payment required in connection with that Tax Deduction within the time allowed by law.

6.5 Within three days of making either a Tax Deduction or a payment required in connection with a Tax Deduction, the Borrower must deliver to the Lender evidence satisfactory to the Lender (acting reasonably) that the Tax Deduction has been made or (as applicable) the appropriate payment has been paid to the relevant taxing authority (including without limitation, withholding tax vouchers, if any).

6.6 The Borrower must, as an independent obligation, indemnify the Lender against any loss or liability which the Lender incurs as a consequence of:

(i) the Lender receiving an amount in respect of the Borrower's liability under this Agreement; or

(ii) that liability being converted into a claim, proof, judgment or order,

in a currency other than the currency in which the amount is expressed to be payable under this Agreement.

6.7 Unless otherwise required by law, the Borrower waives any right it may have in any jurisdiction to pay any amount under this Agreement a currency other than that in which it is expressed to be payable.

6.8 The Borrower must indemnify the Lender against any loss or liability which the Lender incurs as a consequence of:

(i) any failure by the Borrower to pay any amount due on its due date

Address		Ahlon Tower, Strand Road Ahlon Township Yangon
Attention	:	The Directors

<u>CS</u>

Fax Number	:	+65 6221 1490
Address	:	8 Eu Tong Sen Street #14-90 Singapore 059818
Attention	:	The Directors

<u>The Borrower</u>

Fax Number	:	[•]
Address	:	[•]
Attention	:	[•]

8.2 Unless there is evidence that a notice or communication was received earlier, any such notice or communication shall be deemed to have been served:

(a) if delivered by hand, at the time of delivery;

(b) if sent by facsimile, upon the receipt by the sender of the transmission report indicating that the notice or communication has been sent in full to the recipient's facsimile machine, or such other similar medium of receipt;

(c) if it is sent by prepaid registered post (air-mail, if international), five days after it is posted; or

(d) if sent by courier, at the expiration of two days after the package containing the same shall have been received by the relevant courier company.

8.3 In proving such service it shall be sufficient to prove that delivery by hand was made or that the facsimile confirmation note indicates the transmission was successful or, as the case may be, the package containing such notice or document was properly addressed and posted as a prepaid registered mail or sent to the relevant courier company.

9. ASSIGNMENT

No Party shall (nor shall it purport to) assign, transfer, charge or otherwise deal with all or any of its rights under this Agreement nor grant, declare or dispose of any right or interest in it without the prior written consent of the other Party save that the Lender may at any time and

from time to time, without the consent of or notice to the Borrower or the Obligor and at its own cost and expense, assign or transfer, the benefit, rights and obligations under this Agreement to the Project Lender or its nominated assignee

10. COUNTERPARTS

This Agreement may be signed in any number of counterparts, all of which taken together shall constitute one and the same instrument. Each Party may enter into this Agreement by signing any such counterpart and each counterpart shall be as valid and effectual as if executed as an original.

11. CONTRACTS (RIGHTS OF THIRD PARTIES) ACT

A person who is not party to this Agreement has no rights under the Contracts (Rights of Third Parties) Act (Chapter 53B of Singapore) to enforce any term of this Agreement, but this does not affect any right or remedy of a third party which exists or is available apart from the said Act.

12. GOVERNING LAW

12.1 This Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of Singapore.

12.2 In case any dispute or difference shall arise between the Parties as to the construction of this Agreement or as to any matter of whatsoever nature arising thereunder or in connection therewith, including any question regarding its existence, validity or termination, such dispute or difference shall be submitted to a single arbitrator to be appointed by the Parties or, failing agreement within 14 days after either Party has given to the other Party a written request to concur in the appointment of an arbitrator, a single arbitrator to be appointed on the request of either Party by the chairman for the time being of the Singapore International Arbitration Centre (the "**SIAC**"). Such submission shall be a submission to arbitration in accordance with the Arbitration Rules of the SIAC for the time being in force by which the Parties agree to be so bound. The place of arbitration shall be Singapore and the arbitration shall be conducted wholly in the English language.

REPLACEMENT SHOP

UNIT MODULE



PUBLIC MARKET

Signage

0.9 m

Metal mesh for visual transparency and security

1.8 m

Countertop with shelves below

0.9 m

2.8 m

2.8 m

3.6 m

Roller shutter

Overhead storage

Storage shelves

အင်ဂျင်နီယာဌာန (အဆောက်အအုံ)
ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ

AXONOMETRIC VIEW

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ
Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd

BOGYOKE AUNG SAN SQUARE, YANGON

REPLACEMENT SHOP



PERSPECTIVE VIEW

Shwe Taung Junction City Development Co.

BOGYOKE AUNG SAN SQUARE, YANGON



SITE AREA	27,065			
PLOT RATIO		**7.53**		
COMPONENT		GFA (sqm)	GFA (%)	STOREYS
PROFIT FOR YCDC	Replacement Shops (437 units)	6,314	3.26%	
	Office Tower	42,796	22.11%	23 STY+Mezzanine
	High End Residential Tower 1	25,026	12.93%	28 Sty + Mezzanine
	High End Residential Tower 2	25,227	13.03%	28 Sty + Mezzanine
	Sky Bridge	318	0.16%	
	Retail Bridge	253	0.13%	
YCDC TOTAL		99,934	51.63%	
PROFIT FOR STD	Retail + Entertainment Area	59,495	30.74%	6 Storeys
	Hotel + Convention	31,700	16.38%	25 Storeys
	Shop House	2,435	1.26%	8 Storeys
STD TOTAL		93,630	48.37%	
TOTAL		193,564	100%	
COMMON AREAS SHARED BY STD & YCDC		10,188	M&E, Fire Escape and Access,	
GRAND TOTAL GFA		**203,752**		

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ
Shwe Taung Junction City Development C



CAR PARKING PROVISION TABULATION

	LOCATION	NO. OF PROVISION
YCDC	BASEMENT 1	189
	BASEMENT 2	276
	MSCP 1	44
	MSCP 2	53
	MSCP 3	53
	MSCP 4	53
	MSCP 5	53
YCDC TOTAL		721
SHWE TAUNG JUNCTION CITY	BASEMENT 1	222
	BASEMENT 2	241
	MSCP 1	45
	MSCP 2	53
	MSCP 3	53
	MSCP 4	53
	MSCP 5	53
SHWE TAUNG JUNCTION CITY TOTAL		720
OPEN CAR PARK		16
GRAND TOTAL		**1457**

SCHEDULE OF FINISHES



LOCATION	FLOOR	WALL	CEILING	REMARKS
BASEMENT				
Office Lobby	Homogenous tile	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	ID fit out by office tenant
Apartment Lobby	Homogenous tile	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	ID fit out by office tenant
Toilet for Replacement Shop	Homogenous tile	Homogenous tile	Moisture resistance plaster board with paint	Including sanitary fixture
Management Office for Replacement Replacement Shop	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	
LEVEL 1				
Office Lobby	Homogenous tile	Plaster and paint	Plaster board with paint	
Apartment Lobby	Homogenous tile	Plaster and paint	Plaster board with paint	
Replacement Shop	Homogenous tile	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	Including shop partition +counter
LEVEL 2				
Retail Bridge	Homogenous tile	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	Including shop partition +counter
LEVEL 3				
LEVEL 4				
LEVEL 5				
Office Lobby	Homogenous tile	Plaster and paint	Plaster board with paint	
Office Area	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	
LEVEL 6				
Office lobby	Homogenous tile	Plaster and paint	Plaster board with paint	
Office Area	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	
Apartment Lobby/Corridor	Homogenous tile	Plaster and paint	Plaster board with paint	ID fit out by operator
Function room / Gym	Cement and screed	Plaster	Exposed ceiling	ID fit out by operator
LEVEL 7				
Office Lobby	Homogenous tile	Plaster and paint	Plaster board with paint	
Office Area	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	
Apartment Lobby/Corridor	Homogenous tile	Plaster and paint	Plaster board with paint	
Apartment Area				
Living/Dining/Bed room	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	ID fit out by buyer
Kitchen	Homogenous tile	Homogenous tile	Exposed ceiling with paint	
Bathroom	Homogenous tile	Homogenous tile	Moisture resistance plaster board with paint	
Balcony	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	
Utity/Yard	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	
TYPICAL LEVEL				
Office Lobby	Homogenous tile	Plaster and paint	Plaster board with paint	ID fit out by operator
Office Area	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	ID fit out by tenant
Apartment Lobby/Corridor	Homogenous tile	Plaster and paint	Plaster board with paint	ID fit out by operator
Apartment Area				
Living/Dining/Bed room	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	ID fit out by buyer
Kitchen	Homogenous tile	Homogenous tile	Exposed ceiling with paint	
Bathroom	Homogenous tile	Homogenous tile	Moisture resistance plaster board with paint	
Balcony	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	
Utity/Yard	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	



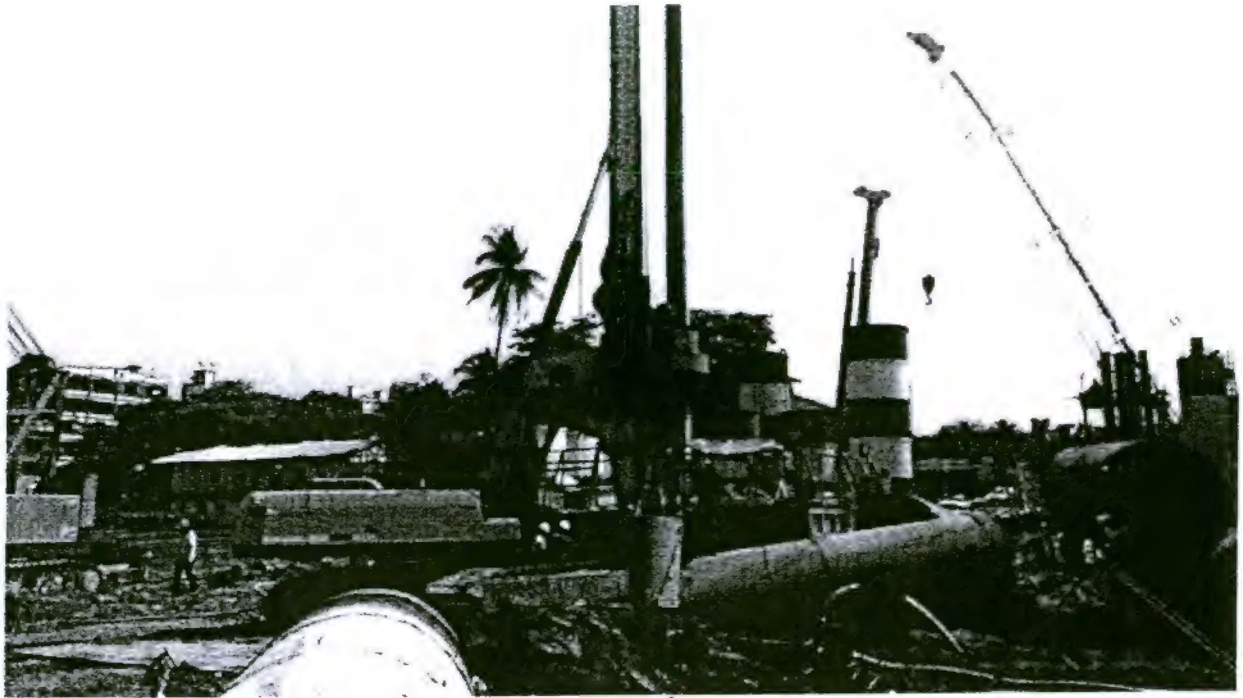
SCHEDULE OF FINISHES

LOCATION	FLOOR	WALL	CEILING	REMARKS
SKY BRIDGE				
[illegible]	Homogeneous tile	Plaster and paint	Plaster board with paint	ID fit out by operator
	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	
	Homogeneous tile	Homogeneous tile	Moisture resistance plaster board with paint	
[illegible]	Swimming pool tile	Swimming pool tile		
[illegible]	Timber deck			
	Cement and screed	Plaster and paint	Moisture resistance plaster board with paint	ID fit out by operator
	Cement and screed			ID fit out by operator
	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	
HOTEL ROOF				
SHOP HOUSE				

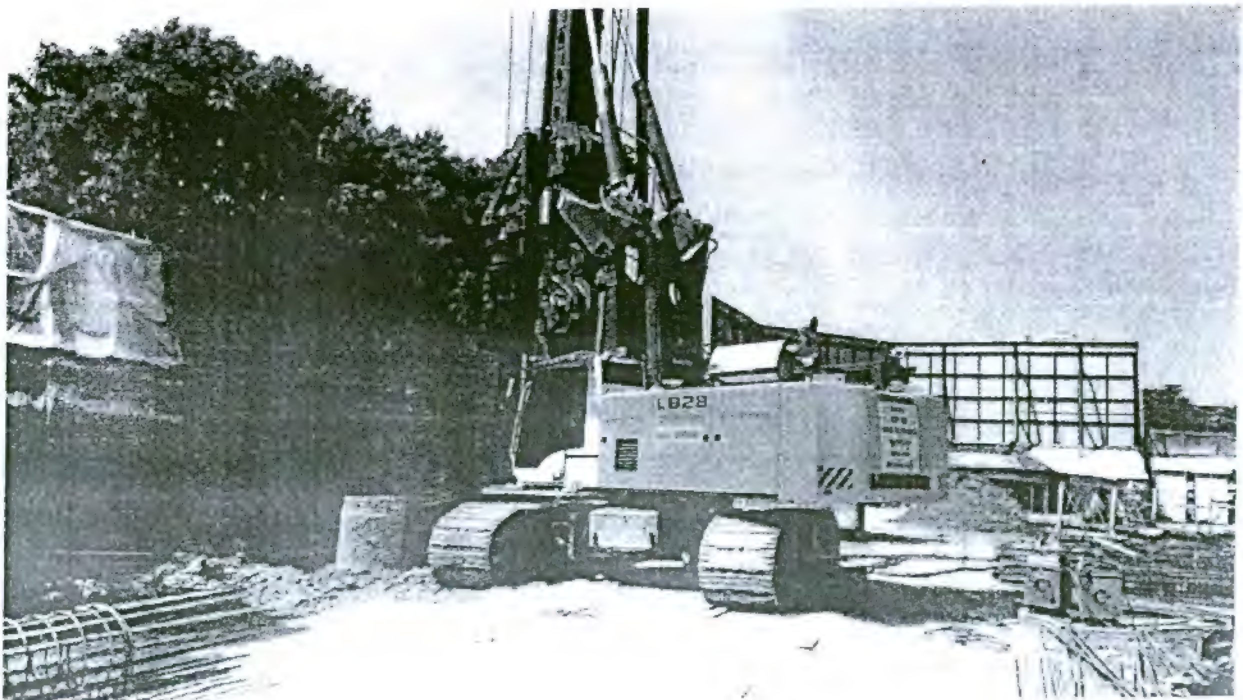
Shwe Taung Junction City Development Co.

JUNCTION CITY YANGON

ပိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း Square စီမံကိန်း

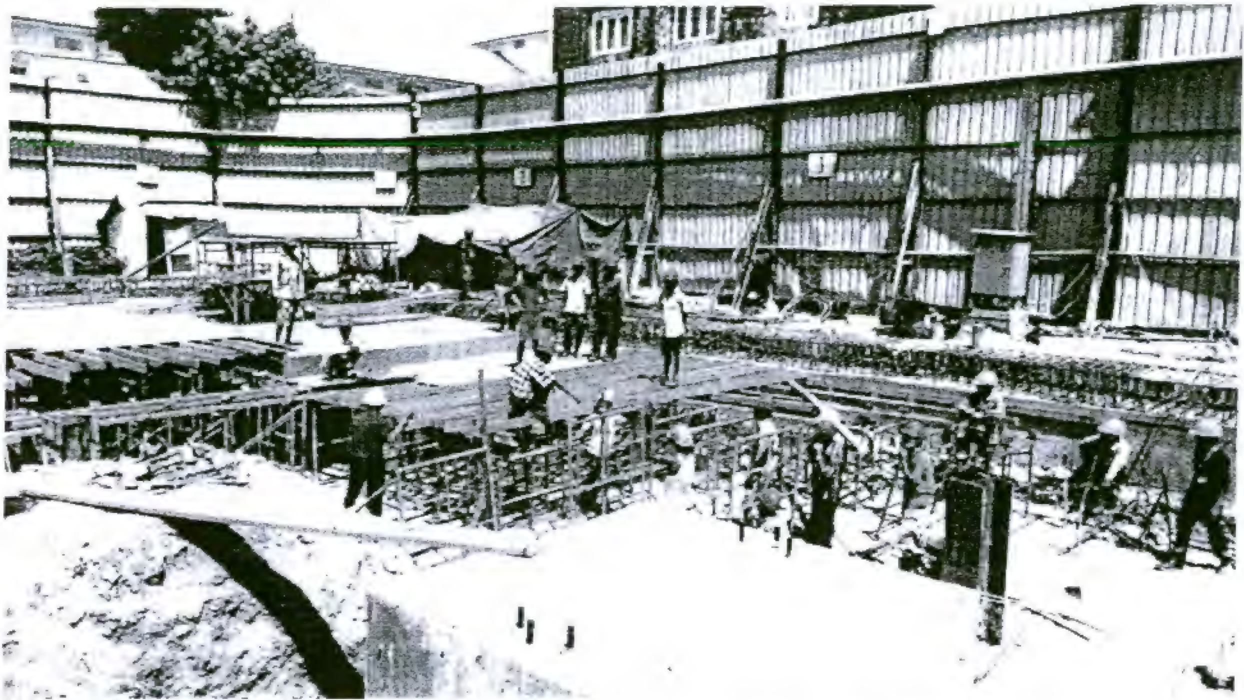


Working Pile တူးနေစဉ်

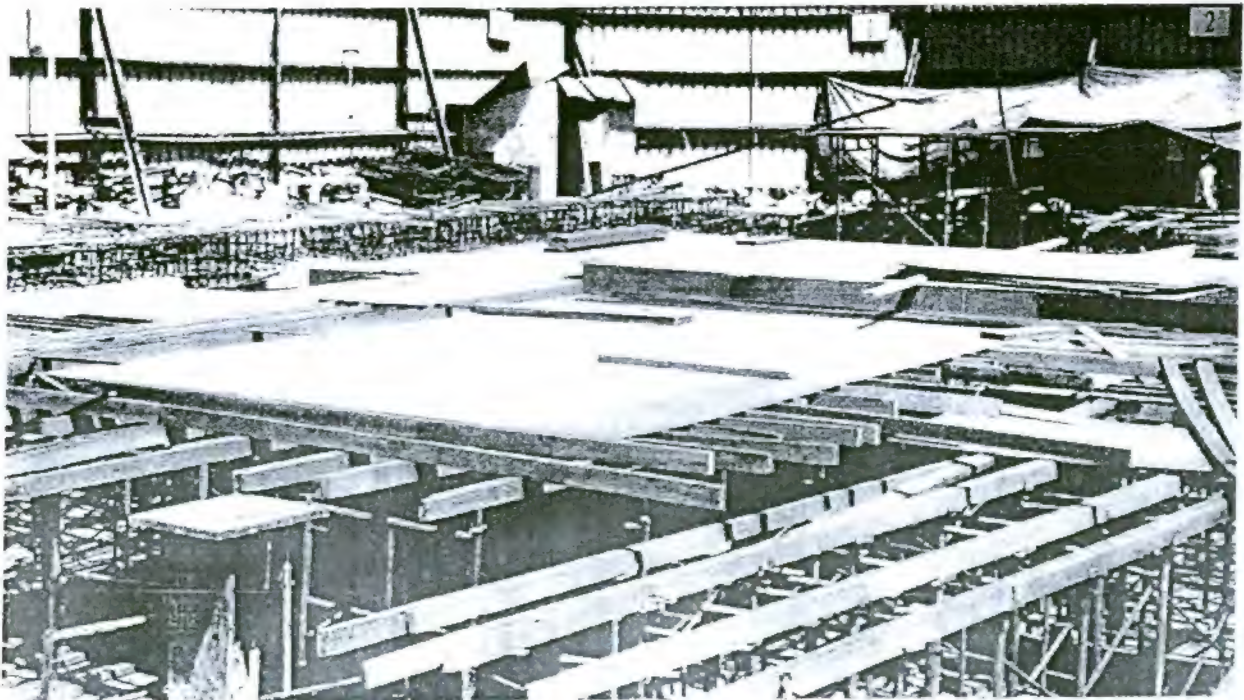


Secant Pile တူးနေစဉ်

ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း Square စီမံကိန်း



Ground Floor Slab From Work ဆောင်ရွက်နေစဉ်

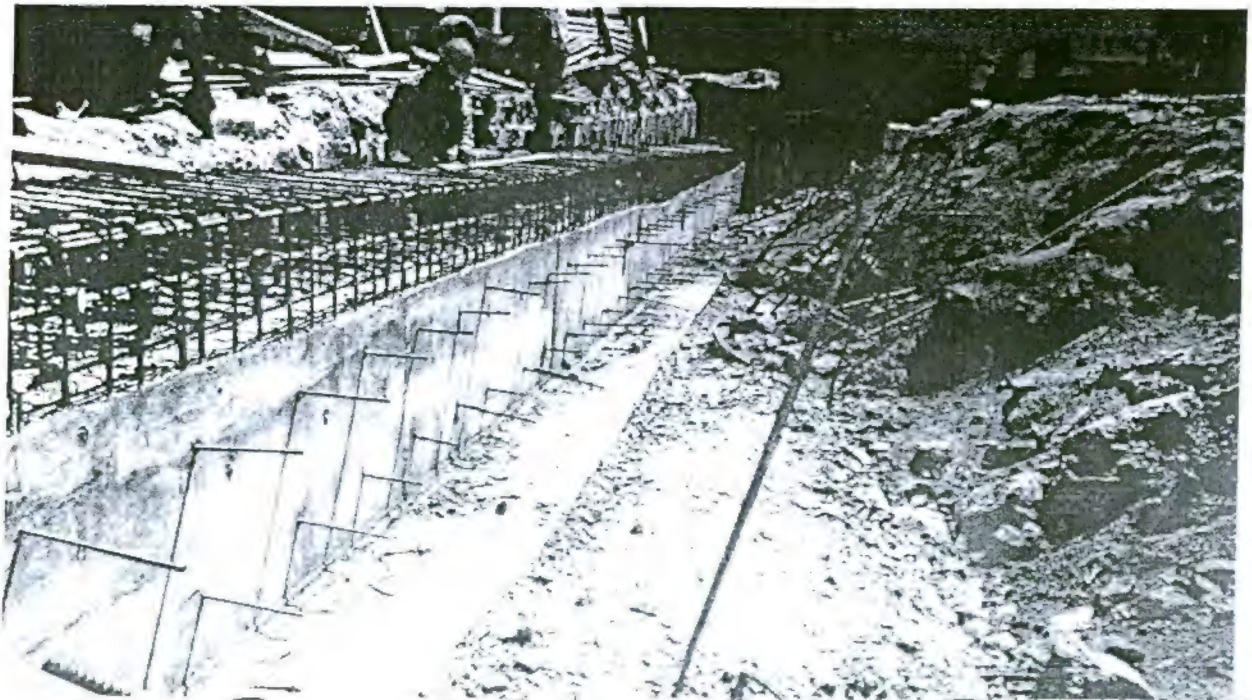


Ground Floor Slab From Work ဆောင်ရွက်နေစဉ်

ပိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း Square စီမံကိန်း

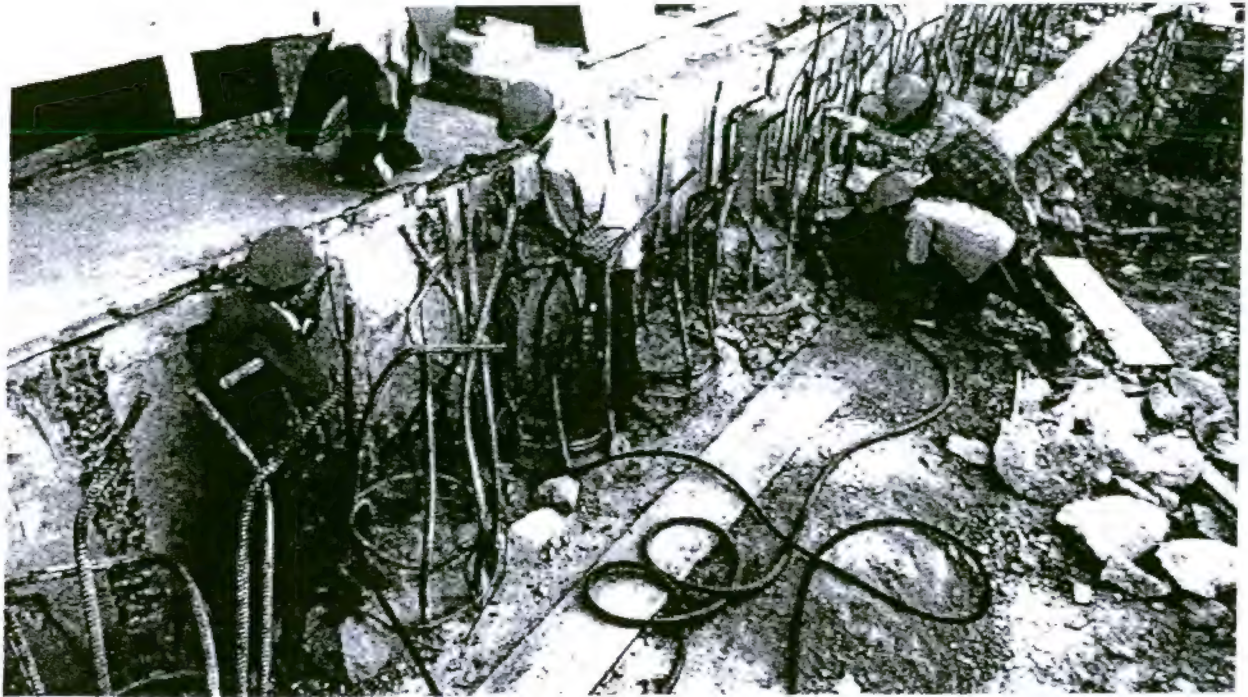


Secant Pile Guide Wall ဆောင်ရွက်ထားမှု

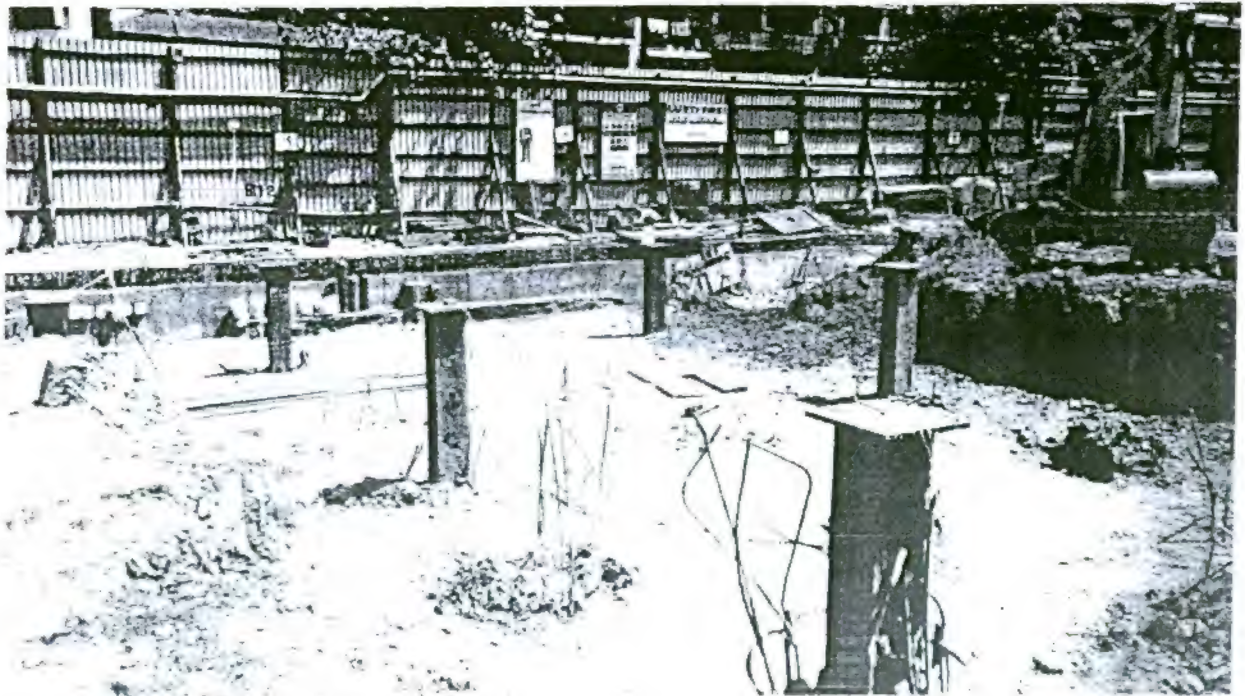


Capping Beam ဆောင်ရွက်ထားမှု

ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်း Square စီမံကိန်း



Secant Pile Guide Wall အားထွင်းထုတ်ပုံ



King Post Bearing Plate များဆောင်ရွက်ထားပုံ







ECONOMIC BENEFIT REPORT

City Square Commercial Co., Ltd.
City Square Tower Co., Ltd.
City Square Office Co., Ltd.

Project : Bogyoke Aung San Square Project

JOBS

Since the beginning project will trigger the changes in region employment on different levels. As business requires a new facility to be built the construction phase of the project will create am immediate stimulus short-term effect. However, initial impact will be sustained by the operational phase of the project. Once the facility will be operational it will bring series of additional job's creation throughout various sectors of the local economy.

Direct jobs

Ongoing operations of CS Commercial, CS Office, CS Tower and CS Hotel will generate annually **962** direct jobs during the operational lifetime. These are full-time equivalent jobs and include different areas of expertise.

The estimated areas of jobs by company are summarized below:

CS Commercial Jobs	**Number of people employed**
Management	3
Leasing	6
Centre Supervision	335
Maintenance	42
Marketing	5
Finance & Account	9
HR & Admin	10
Enterprise Solution	4
Total	**414**

CS Tower Jobs	**Number of people employed**
Management	3
Admin & General	33
Rooms	50
Engineering	20
Associate Kitchen	4
Sales and Marketing	22
Total	**132**

PERSONAL INCOME

The increase in regional employment stimulated by project development will directly affect personal income measures. As pay level rises an additional spending flow will be created throughout various sectors of economy.

Personal Income of direct workers

As a result of the project **962** direct employees will earn $ **6.5** million annually (with yearly increase of 5%). This estimation is based on 2018 year figures when the project reaches its full capacity.

Company	Average annual salary expenses, US$,m
CS Commercial	$ 1.1
CS Office	$ 0.5
CS Tower	$ 0.9
CS Hotel	$ 4.0
Total	**$ 6.5**

Personal Income of indirect workers

7,550 construction phase indirect workers will receive approximately **$28.9** million in wages and salaries.

Those indirect jobs created by tenants during ongoing operations will generate an average of **$10.4** million of personal income on annual basis[2].

Personal Income of induced workers

Incremental wages and salaries earned by direct employees would drive demand for goods and services, as employees spend their earnings at local retail stores, restaurants and service-providers.

The respending effect of this direct income will create additional **$2.6** million of induced workers income[3] and **$3.25**[4] million of regional consumption activity.

This spending on goods and services will also generate additional taxes for governments.

CS Commercial, CS Office, CS Tower and CS Hotel will generate personal income benefits in the form of wages in salaries with total impact of **$28.9** million per year during construction phase and **$22.75** million of direct, induced and indirect personal earnings in average per year after construction completion.

---

[2] *average salary per job per month is estimated as $300*

[3] *average salary per job per month is estimated as $150*

[4] *50% of annual direct employees income*

LOCAL TAX AND BENEFITS

The economic benefits that arise from the project will increase government benefits by local taxes and other government revenues generated.

Direct corporate income tax

It is expected that throughout the life of the project the state and local government will receive an average of **$18.5** million per year in the form of corporate income tax.

Company	Annual corporate tax US$, million	Total corporate tax US$, million
CS Commercial	$ 4.8	$ 208.1
CS Office	$ 2.8	$ 117.8
CS Tower	$ 2.0	$ 82.4
CS Hotel	$ 8.9	$ 375.8
Total	**$ 18.5**	**$ 784.1**

Direct Commercial Tax

CS Hotel and CS Tower will generate Commercial Tax at the annual amount of **$ 5.2** million.

Company	Average annual commercial tax US$, million	Total commercial tax US$, million
CS Tower	$ 1.0	$ 44.2
CS Hotel	$ 4.2	$ 200
Total	**$ 5.2**	**$ 244.2**

Direct Withholding Tax

$ 10.7 million in total will be received by local and state government in the form of withholding tax.

Company	Total withholding tax US$, million
CS Commercial	$ 3.1
CS Office	$ 2.0
CS Tower	$ 2.7
CS Hotel	$ 2.9
Total	**$ 10.7**

TOTAL ECONOMIC IMPACT

The regional economy will experience ongoing economic impacts throughout the life of the project, due to the direct link between employment in the local area and the level of spending in the region. The project requires a substantial construction and operational workforce, construction investment and operational cost which will influence local business activity and region economy.

Economic Benefit	Construction phase	Operational phase annual	Total
JOBS (number of people)			
Direct		962	
Induced		1,443	
Indirect	7,550	2,900	
Jobs Total	**7,550**	**5,305**	
PERSONAL INCOME (USD, million)			
Direct		$ 6.5	
Induced		$ 5.9	
Indirect	$ 28.9	$ 10.4	
Personal Income Total	**$ 28.9**	**$ 22.8**	
LOCAL SPENDING (USD, million)	**$ 170.5**		
BUSINESS REVENUE (USD, million)			
Direct		$ 165.6	$ 7,793.7
Indirect		$ 136.5	
Business Revenue Total		**$ 302.1**	**$ 7,793.7**
LOCAL TAX AND BENEFITS (USD, million)			
Direct Corp Income Tax		$ 18.5	$ 784.1
Direct Commercial Tax		$ 5.2	$ 244.2
Direct Withholding Tax			$ 10.7
Direct Personal Income Tax		$ 1	
Indirect Corp Income Tax		$ 3.4	
Indirect Commercial Tax		$ 6.8	
Government Benefit		$ 6.11	
Local Tax and Benefits Total		**$ 41.0**	**$ 1,039**

City Square Tower Co.,Ltd.

A RESPONSIBLE COMPANY FOR SUSTAINABLE PROJECTS



MIC APPLICATION

OUR CSR COMMITMENT

• • •

THIS COMMITMENT TO SUSTAINABILITY WILL BE ONE OF OUR SOURCES OF INSPIRATION AND OUR MOTIVE FOR CONTINUOUSLY WORKING TOWARDS INNOVATION.

• • •

City Square Tower Co., Ltd is a joint venture company to be established in the Republic of the Union of Myanmar under Foreign Investment Law and the Myanmar Company Act as the result of a tender.

By providing new areas of activity for people and businesses in Myanmar, City Square Tower Co., Ltd, through its activities, will have an impact on Myanmar's society.

The following document explain how the company will work towards **making a positive change by enhancing people, protecting the environment, and participating to the country's development.**

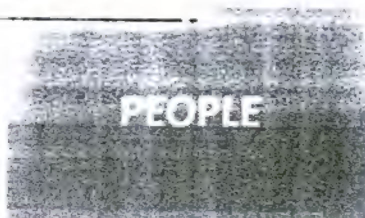
Responsible investment and sustainable development will be at the core of the joint venture company's strategy, and inherent to the company's culture. Its aim will be to provide **high international standards quality products and services while operating through the scope of sustainable development**.

The joint venture company is committed to **be a good corporate citizen**, contributing to the society of Myanmar within which it operates. Our vision will be to create value for stakeholders, while conducting **sustainable business practices, caring for the community and protecting the environment**.

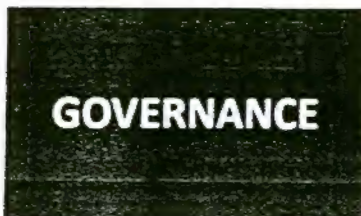
We understand our commitment to Corporate Social Responsibility (CSR) as a major issue **fully embedded into our global strategy.**

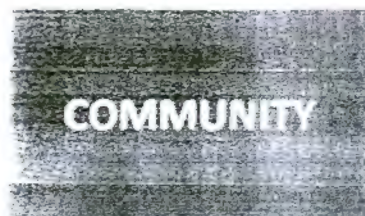
In order to achieve this goal, we are committed to identify, manage and fix sustainability-related risks including human capital risk, safety risks, environmental risks as well as fraud and corruption risks. We will have a pro-active behavior towards these areas and our actions will not only comply with Myanmar laws but will also go beyond them.

Our sustainability policy will focus on 4 main axes:









All our activities, policies and processes in terms of corporate social and environmental policy will be fully integrated to our business strategies, culture, daily operations and will be communicated to all stakeholders inside and outside our company.

Our CSR strategy will rely on the "3 C's" principle: **Commitment / Communication / Championship.**

WE WILL BE AIMING TO CHAMPION OUR CSR ENGAGEMENT AND INSPIRE OTHER ACTORS OF THE BUSINESS COMMUNITY IN MYANMAR

PEOPLE

We will integrate a human capital strategy to recruit, develop and motivate employees, with the aim of developing living standards of our employees, and enhance human capital.

We understand that our people will be at the core of the success of our activities, and we will do our utmost to offer them the best possible working conditions.

Generate jobs and empower our people

Through our operations and activities, we will participate to Myanmar's development by creating jobs in various fields. With the Junction City project alone, on the first phase, we

နောက်ဆက်တွဲ (၁-၂)



ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး၊ ပန်းဘဲတန်းမြို့နယ်၊
ဗိုလ်ချုပ်ဈေးသစ်-လေဟာပြင်ဈေး နေရာ ၊ မြေ (၆. ၅၂၅)ဧက

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd. မှ
ရရှိပိုင်ဆိုင်မည့် အဆောက်အဦများ

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ
Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.



SHWE TAUNG JUNCTION CITY AREA DEMARCATION

ဌာနမှူး
အင်ဂျင်နီယာဌာန (အဆောက်အအုံ)

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ

BASEMENT 2 PLAN



SHWE TAUNG JUNCTION CITY

OFFICE
SVC
RET
RET DROP OFF
517 CARPARK LOTS
RET
SVC
TO B1
HOTEL
SERVICED APARTMENT PARKING ONLY
SVC
RET
TO B1
RET
SA

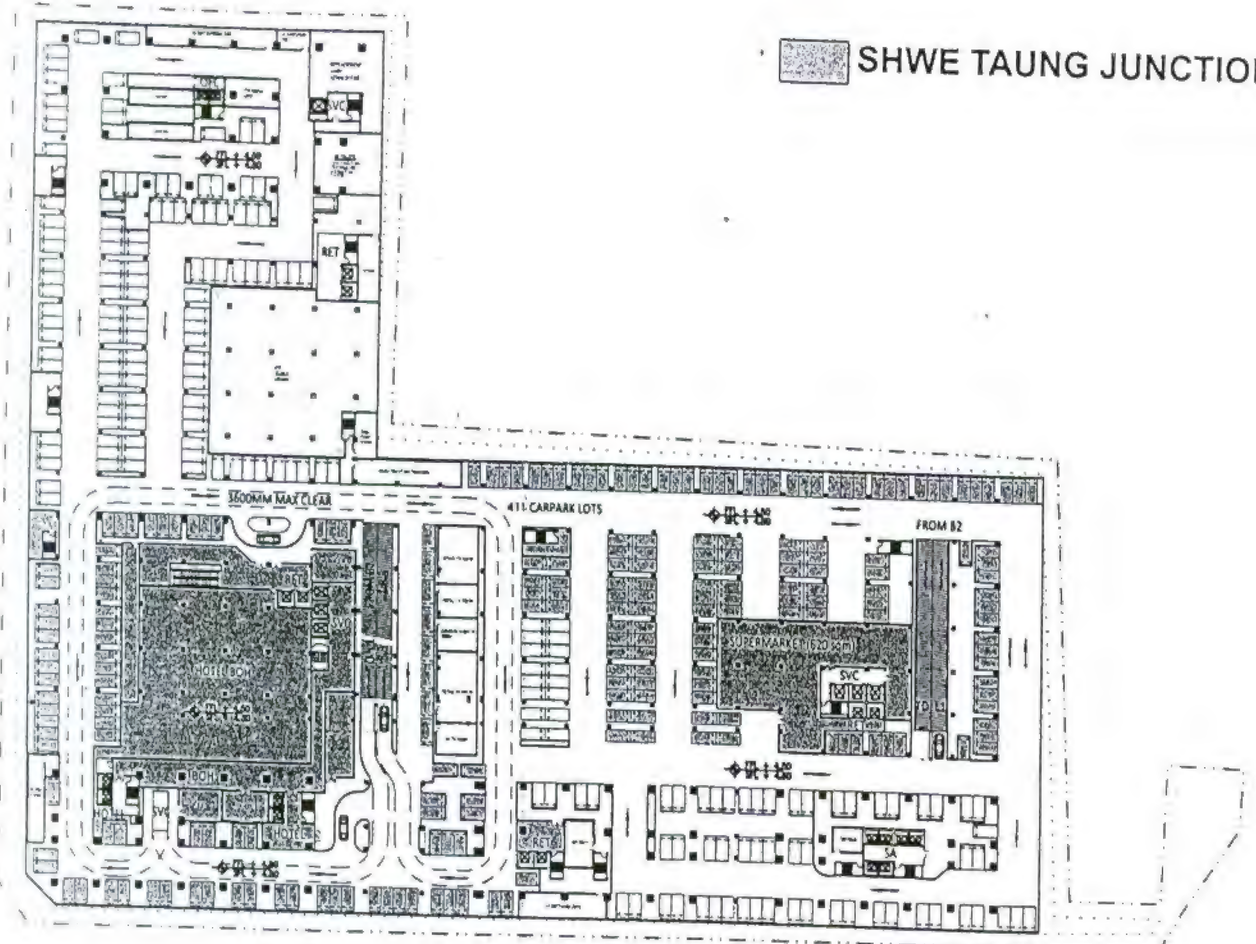
PHASE 1

PHASE 2

BASEMENT 1 PLAN

SHWE TAUNG JUNCTION CITY

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.



PHASE 1
PHASE 2

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ

1ST STOREY PLAN



SHWE TAUNG JUNCTION CITY

27TH STREET

CITY CENTRE

ANAW YAHTAR ROAD

EXISTING APARTMENT

SHOP HOUSE

437 REPLACEMENT SHOPS

CAFE

OFFICE LOBBY

DROP OFF

SCOTTS MARKET

CARPARK

EXISTING BRIDGE

CHURCH YARD

BOGYOKE AUNG SAN ROAD

PROMO

ANCHOR

BUS STOP

SHWE DAGON PAGODA ROAD

PHASE 1

PHASE 2

ND STOREY PLAN



SHWE TAUNG JUNCTION CITY

EXISTING APARTMENT

CITY CENTRE

EXISTING APARTMENT

SHOP HOUSE

SCOTTS MARKET

EXISTING LEVEL

RETAIL BRIDGE

SCOTTS MARKET

OFFICE DROP OFF BELOW

ANCHOR

SVC

PROMO

PROMO

PROMO

PROMO

RETAIL DROP OFF BELOW

HOTEL DROP OFF BELOW

MSCP 1 (45CP LOTS)

ANCHOR

PHASE 1

PHASE 2



Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd

(RD STOREY PLAN



SHWE TAUNG JUNCTION CITY

ANCHOR

ANCHOR

SVC

OPEN RT

RET

RET

SVC

MSCP 2 (53 CP LOTS)

DN

UP

PROMO

PROMO

SVC

RET

RET

ANCHOR

SHOP HOUSE

CANOPY LINE

PHASE 1

PHASE 2

အောင်ဇော်နိုင်

အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ

Shwe Taung Junction City Development C

4TH STOREY PLAN



SHWE TAUNG JUNCTION CITY

ANCHOR

ANCHOR

SVC

OPEN RTL

RET

RET

SVC

PROMO

PROMO

RET

RET

ANCHOR

MSCP 3 (53 CP LOTS)

SHOP HOUSE LS

PHASE 1

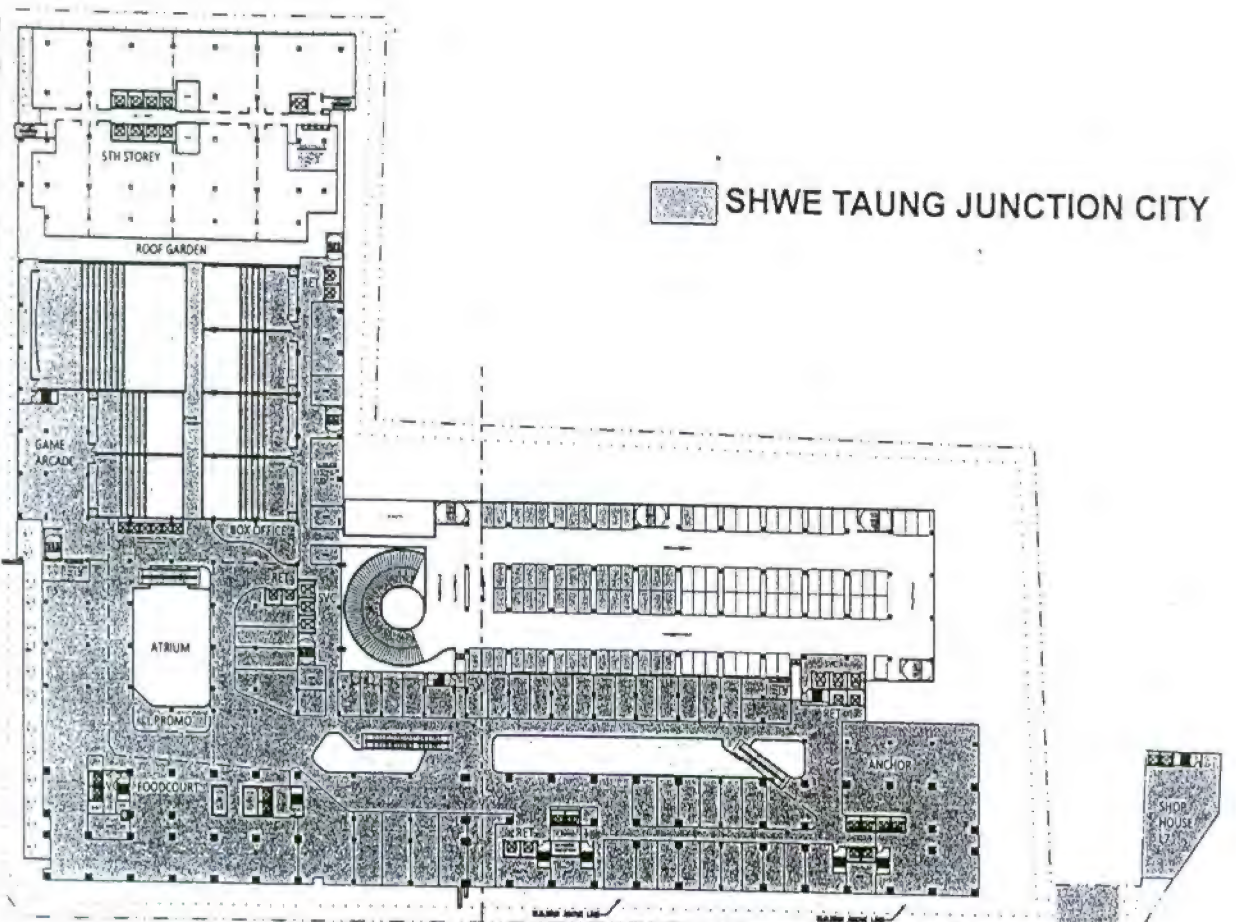
PHASE 2

အင်ဂျင်နီယာဌာန (အဆောက်အအုံ)

အောင်ဇော်နိုင်

5TH STOREY PLAN





ဌာနမှူး

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ

TH STOREY PLAN



SHWE TAUNG JUNCTION CITY

6TH STOREY

ROOF GARDEN BELOW

ARCADE BELOW

BANQUET HALL

BANQUET HALL

BANQUET HALL

KITCHEN

STORE

PRE FUNCTION LOBBY

VOID

BOH

AHU

FUNCTION ROOM

OFFICE

MEETING ROOM

MEETING ROOM

MEETING ROOM

STUDY

FUNCTION ROOM

ROOF GARDEN

GYM

LOBBY LOUNGE

SHOP HOUSE

BANQUET (R1)

KITCHEN

SVC

FUNCTION ROOM

BUSINESS CENTRE

RESTAURANT

KITCHEN

HOTEL LOBBY

OFFICE

ROOF GARDEN

PHASE 1

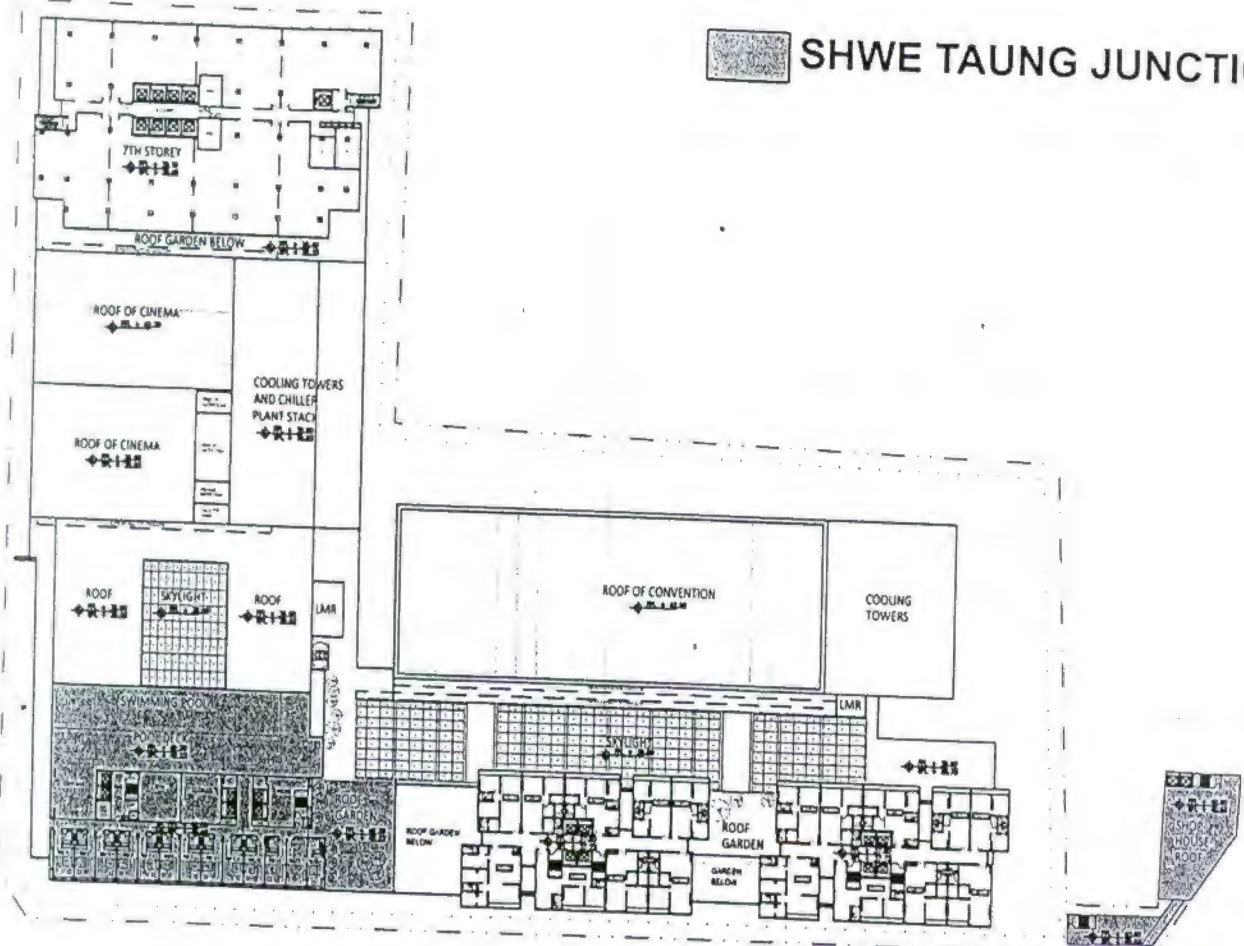
PHASE 2

အောင်ဇော်နိုင်

အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ

7TH STOREY PLAN



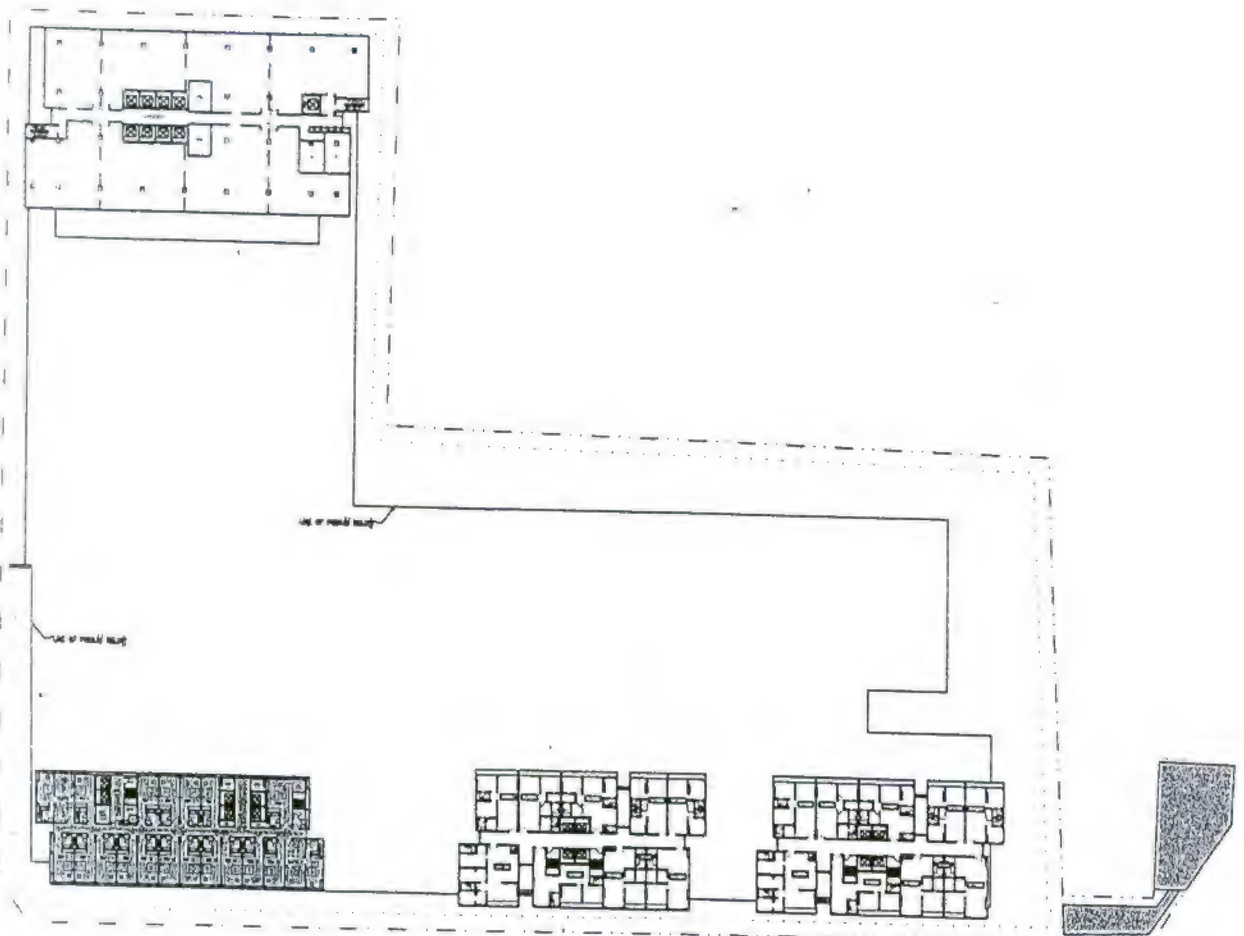


PHASE 1

PHASE 2

TYPICAL FLOOR PLAN





အင်ဂျင်နီယာဌာန (အဆောက်အအုံ)

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

SKY BRIDGE FLOOR PLAN



SHWE TAUNG JUNCTION CITY

PHASE 1

PHASE 2

၆၅၁၂၀၁၈

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ

SECTION A-A



SHWE TAUNG JUNCTION CITY

OFFICE

23 STOREY

HOTEL

25 STOREY

အင်ဂျင်နီယာဌာန (အဆောက်အအုံ)
နေပြည်တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ

SECTION B-B



SHWE TAUNG JUNCTION CITY

HOTEL
25 STOREY

SVC APARTMENT
28 STOREY + MEZZANINE

SVC APARTMENT
28 STOREY + MEZZANINE

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ
Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

SITE AREA		27,065		
PLOT RATIO		**7.53**		
COMPONENT		GFA (sqm)	GFA (%)	STOREYS
PROFIT FOR YCDC	Replacement Shops (437 units)	6,314	3.26%	
	Office Tower	42,796	22.11%	23 STY+Mezzanine
	High End Residential Tower 1	25,026	12.93%	28 Sty + Mezzanine
	High End Residential Tower 2	25,227	13.03%	28 Sty + Mezzanine
	Sky Bridge	318	0.16%	
	Retail Bridge	253	0.13%	
YCDC TOTAL		99,934	51.63%	
PROFIT FOR STD	Retail + Entertainment Area	59,495	30.74%	6 Storeys
	Hotel + Convention	31,700	16.38%	25 Storeys
	Shop House	2,435	1.26%	8 Storeys
STD TOTAL		93,630	48.37%	
TOTAL		193,564	100%	
COMMON AREAS SHARED BY STD & YCDC		10,188	M&E, Fire Escape and Access,	
GRAND TOTAL GFA		**203,752**		

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.

ဌာနမှူး
- ဆင့်ဂျမ်နီယာဌာန (ဆောက်လုပ်ရေး)
ရန်ကုန်မြို့တော်စည်ပင်သာယာရေးကော်မတီ

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ
Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.



CAR PARKING PROVISION TABULATION

	LOCATION	NO . OF PROVISION
YCDC	BASEMENT 1	189
	BASEMENT 2	276
	MSCP 1	44
	MSCP 2	53
	MSCP 3	53
	MSCP 4	53
	MSCP 5	53
YCDC TOTAL		721
SHWE TAUNG JUNCTION CITY	BASEMENT 1	222
	BASEMENT 2	241
	MSCP 1	45
	MSCP 2	53
	MSCP 3	53
	MSCP 4	53
	MSCP 5	53
SHWE TAUNG JUNCTION CITY TOTAL		720
OPEN CAR PARK		16
GRAND TOTAL		**1457**

အောင်ဇော်နိုင်
အုပ်ချုပ်မှုဒါရိုက်တာ



SCHEDULE OF FINISHES

LOCATION	FLOOR	WALL	CEILING	REMARKS
BASEMENT				
Supermarket	Cement and screed	Plaster	Exposed ceiling	ID fit out by operator/shop owner
Hotel Lobby	Cement and screed	Plaster and paint	Plaster board with paint	ID fit out by Hotel management
LEVEL 1				
Hotel Lobby	Cement and screed	Plaster and paint	Plaster board with paint	ID fit out by Hotel management
Retail	Cement and screed	Plaster	Exposed ceiling	ID fit out by operator/shop owner
LEVEL 2				
Retail	Cement and screed	Plaster	Exposed ceiling	ID fit out by operator/shop owner
Toilet	Homogenous tile	Homogenous tile	Moisture resistance plaster board with paint	
LEVEL 3				
Retail	Cement and screed	Plaster	Exposed ceiling	ID fit out by operator/shop owner
Toilet	Homogenous tile	Homogenous tile	Moisture resistance plaster board with paint	
LEVEL 4				
Retail	Cement and screed	Plaster	Exposed ceiling	ID fit out by operator/shop owner
Toilet	Homogenous tile	Homogenous tile	Moisture resistance plaster board with paint	
LEVEL 5				
Retail/Food court/ F&B/Arcade/Cinema	Cement and screed	Plaster	Exposed ceiling	ID fit out by operator/shop owner
Toilet	Homogenous tile	Homogenous tile	Moisture resistance plaster board with paint	
LEVEL 6				
Hotel Area	Cement and screed	Plaster and paint	Plaster board with paint	ID fit out by Hotel management
LEVEL 7				
Hotel Area	Cement and screed	Plaster and paint	Plaster board with paint	ID fit out by Hotel management
TYPICAL LEVEL				
Hotel Area	Cement and screed	Plaster and paint	Plaster board with paint	ID fit out by Hotel management
SKY BRIDGE				
HOTEL ROOF				
Hotel Area	Cement and screed	Plaster and paint	Plaster board with paint	ID fit out by Hotel management
SHOP HOUSE				
Shop House Area	Cement and screed	Plaster and paint	Exposed ceiling with paint	ID fit out by owner

JUNCTION CITY

SHWE TAUNG JUNCTION CITY DEVELOPMENT CO., LTD.

NEW ASIA INVESTMENTS (JCITY) PTE LTD.

တို့နှင့်

CITY SQUARE DEVELOPMENT PTE LTD.

တို့အကြားချုပ်ဆိုသော

Joint Venture Agreement

(For Service Apartment Business)

(ဖက်စပ်သဘောတူညီချက်စာချုပ်)

(မူကြမ်း)

Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.	70%
New Asia Investments (J City)Pte Ltd.	10%
City Square Development Pte. Ltd.	20%

[Subject to review by MM counsel]

DATED [••]

NEW ASIA INVESTMENTS (JCITY) PTE. LTD.

as NAI

SHWE TAUNG JUNCTION CITY DEVELOPMENT CO., LTD.

as STJC

AND

CITY SQUARE DEVELOPMENT PTE. LTD.

as CSD

JOINT VENTURE AGREEMENT (TOWER)

[Subject to review by MM counsel]

TABLE OF CONTENTS

[Subject to review by MM counsel]

THIS JOINT VENTURE AGREEMENT is made on [••]

BETWEEN:

(1) **NEW ASIA INVESTMENTS (JCITY) PTE. LTD.** (Company Registration Number 201302831R), a company incorporated in Singapore and having its registered office at 430 Lorong 6 Toa Payoh #08-01 OrangeTee Building, Singapore 319402 (**NAI**);

(2) **SHWE TAUNG JUNCTION CITY DEVELOPMENT CO., LTD.** (Company Registration Number: 4036/2012-2013), a company incorporated in Myanmar and having its registered office at Ahlon Tower, Strand Road, Ahlon Township, Yangon, Myanmar (**STJC**); and

(3) **CITY SQUARE DEVELOPMENT PTE. LTD.** (Company Registration Number: 201404370R), a company incorporated in Singapore and having its registered office at 8 Eu Tong Sen Street #14-90, Singapore 059818 (**CSD**),

(collectively, the **Parties** and each, a **Party**).

WHEREAS:

(A) The Parties are desirous of forming a joint venture company in Myanmar (the **Company**) for the purpose of acquiring, constructing, developing and/or managing the tower properties within the Junction City mixed-use development (the **Tower Property**) located at the junction of Bogyoke Road and Phayar Road in the Pabedan township of Yangon, Myanmar (the **Project**).

(B) The Parties have agreed to enter into this Agreement to regulate their relationship, *inter se*, as shareholders of the Company and in the conduct of the business and affairs of the Company in the spirit of mutual confidence and co-operation and on the terms and subject to the conditions hereinafter set out.

NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1 Definitions

In this Agreement and in the Schedules unless the context requires otherwise:

Advance Date shall have the meaning ascribed to it in paragraph (ii) of Clause 10.5 (*Shareholder Loan financing*)

Affiliate means, in respect of any entity, any natural person or firm, corporation, partnership, association, trust or other entity which is directly or indirectly Controlled by or is under common Control with the subject entity and a natural person or entity which has an entity as an affiliate under the foregoing shall also be deemed to be an affiliate of such entity.

Agreed Proportion has the meaning given to that term in paragraph (a) of Clause 3.2 (*Respective shareholding proportions*).

AOA means the articles of association of the Company, as may be amended from time to time.

View Garden Housing Alone Township, 11121 Yangon, Myanmar, or such other party that the Company may appoint as construction contractor

Control means the possession, directly or indirectly, of

(i) the beneficial ownership or power to direct the vote of more than 50% of the votes entitled to be cast; or

(i) the power to direct or cause the direction of the management and policies of any such entity or the power (contractual or otherwise) to veto major policy decisions in respect of that entity.

D&U Agreement (Tower) means the agreement to develop and use the Project to be entered into between STJC as lessor and the Company as lessee in relation to the lease of the development rights to the site including the exclusive right to construct, develop, use, operate and maintain the Commercial Property located within No. 3A, Survey Block 16C, situated in New Bogyoke Market and Open Air Bazaar, on Bogyoke Aung San Road, for an initial term of 50 years commencing as of the Rent Commencement Date (as defined therein) and two subsequent extensions terms of ten years each (subject to the terms and conditions therein) the terms and conditions of which shall be satisfactory to the Parties.

Deadlock shall have the meaning ascribed to it in paragraph (a) of Clause 19.2 (*Deadlock*).

Deadlock Resolution Notice shall have the meaning ascribed to it in paragraph (c) of Clause 19.2 (*Deadlock*).

Deadlock Shareholders means:

(i) NAI; and

(ii) STJC and CSD collectively as a group.

Declined Subscription Shares means the ST Declined Subscription Shares and/or the NAI Declined Subscription Shares.

Deed of Ratification and Accession means the deed to be executed by a purchaser or transferee of shares in the capital of the Company under which he agrees to be bound by, and shall be entitled to the benefit of, this Agreement, as if an original party hereto in place of the transferring Shareholder, substantially in the form set out in Schedule 3 (*Deed of Ratification and Accession*).

Default Call Option shall have the meaning ascribed to it in paragraph (i) of Clause 20.1 (*Put and call options upon termination*).

Default Call Option Notice shall have the meaning ascribed to it in paragraph (a) of Clause 20.2 (*Default Call Option*).

Default Option Completion shall have the meaning ascribed to it in paragraph (a) of Clause 20.6 (*Default Option Completion*).

(i) patents, trade marks, service marks, logos, get-up, trade names, internet domain names, rights in designs, copyright (including rights in computer software) and moral rights, database rights, semi-conductor topography rights, utility models, rights in know-how and other intellectual property rights, in each case whether registered or unregistered and including applications for registration, and all rights or forms of protection having equivalent or similar effect anywhere in the world;

(iii) rights under licences, consents, orders, statutes or otherwise in relation to a right under paragraph (i) above;

(iv) rights of the same or similar effect or nature as or to those in paragraphs (i) and (ii) which now or in the future may subsist; and

(v) the right to sue for past infringements of any of the foregoing rights.

Mediation Period shall have the meaning ascribed to it in paragraph (c) of Clause 19.2 (*Deadlock*).

MOA means the memorandum of association of the Company, as may be amended from time to time.

Myanmar Kyat and **MMK** means the lawful currency of Myanmar.

Non-Defaulting Party shall have the meaning ascribed to it in Clause 20.1 (*Put and call options upon termination*).

Non-Defaulting Party's Shares shall have the meaning ascribed to it in paragraph (ii) of Clause 20.1 (*Put and call options upon termination*).

Non-Lending Shareholder shall have the meaning ascribed to it in Clause 10.4 (*Rights issue*).

Notice of Transfer shall have the meaning ascribed to it in Clause 17.1 (*Tag-along rights*).

Notice of Participation shall have the meaning ascribed to it in Clause 17.2 (*Notice of Participation*).

Offer shall have the meaning ascribed to it in paragraph (b)(ii) of Clause 16.1 (*Transfer of Shares*).

Officer shall have the meaning ascribed to it in paragraph (b) of Clause 19.2 (*Deadlock*).

NAI Declined Subscription Shares shall have the meaning ascribed to it in paragraph (a) of Clause 15.3 (*Declined Subscription Shares*).

NAI Director shall have the meaning ascribed to it in paragraph (a)(i) of Clause 7.2 (*Appointment and removal of Directors*).

NAI Shareholders means NAI and its Permitted Transferees (if any) which are Shareholders.

Permitted Transferee means:

Shareholders' Loans Agreements means the agreements to be entered into between the Company and the Shareholders in relation to the Shareholders' Loans

Shareholding Proportion means in relation to any Shareholder at any given time, the proportion in which the Shares for which that Shareholder is registered in the Company's register of members bears to the total number of shares issued in the capital of the Company.

SIAC means the Singapore International Arbitration Centre.

ST Declined Subscription Shares shall have the meaning ascribed to it in paragraph (b) of Clause 15.3 (*Declined Subscription Shares*).

ST Director shall have the meaning ascribed to it in paragraph (a)(ii) of Clause 7.2 (*Appointment and removal of Directors*).

Subscription Offer shall have the meaning ascribed to it in Clause 15.1 (*Subscription Offer*).

Tag-Along Period shall have the meaning ascribed to it in Clause 17.2 (*Notice of Participation*).

Third Party Confidential Information means any information which is proprietary and confidential to a Party including but not limited to the terms and conditions of this Agreement.

Total JV Cost has the meaning ascribed to it in Clause 2.2 (*Joint Venture costs*).

Tower Property shall have the meaning ascribed to it in Recital (A).

Transaction includes any transaction, act, event or omission of whatever nature.

Transfer means any voluntary or involuntary sale, assignment, conveyance, pledge, encumbrance, hypothecation, gift, distribution or other disposition or transfer.

Transferring Shareholders shall have the meaning ascribed to it in Clause 17.1 (*Tag-along rights*).

US Dollar and **US$** means the lawful currency of the United States of America.

Valuer means an Approved Merchant Bank or an Approved Accounting Firm as appointed by the relevant Party(ies).

1.2 Interpretation

(a) In this Agreement, a reference to:

(i) a statutory provision shall include that provision and any regulations made in pursuance thereof as from time to time modified or re-enacted, whether before or after the date of this Agreement and shall include also any past statutory provision or regulation (as from time to time modified or re-enacted) which such provision or regulation has directly or indirectly replaced;

(iii) to finance the Project through Loans and bank loan(s) on ordinary commercial terms in accordance with the terms hereof;

(iv) all businesses associated with the ownership of the Tower Property, and

(v) generally, to perform all acts, matters and things as may be consistent with necessary for and incidental to the attainment of any and all of the foregoing objects.

and any other business as the Shareholders may unanimously agree.

2.2 Joint Venture costs

In respect of the Tower Property project, the Parties hereby acknowledge that as at the date of this Agreement it is the mutual intention of the Parties that the total cost of their joint venture through the Company (including but not limited to the land cost and the construction costs of the Tower Property) shall not exceed US$[••], (the **Total JV Cost**) and any proposal to exceed such amount shall require the mutual consent of all the Shareholders.

3. CAPITAL STRUCTURE OF THE COMPANY

3.1 Initial paid-up share capital

The initial paid-up share capital of the Company shall be US$[••].

3.2 Respective shareholding proportions

(a) Each of the Parties commits to invest its respective proportion of the initial paid-up share capital of the Company as set out below (**Agreed Proportion**):

(i) Upon incorporation of the Company:

Party	Investment Amount	Percentage of share capital
NAI	US$ [••]	10%
STJC	US$ [••]	70%
CSD	US$ [••]	20%

(ii) [Upon the entry into the Shareholders' Loan Agreements]:

Party	Investment Amount	Percentage of share capital
NAI	US$[••]	10%

(g) All costs and expenses incurred or to be incurred in connection with the incorporation of the Company shall be borne by the Parties in accordance with their Shareholding Proportion.

4. PRELIMINARY STEPS

Forthwith within seven days after the receipt of the Temporary Registration Certificate from the Myanmar Company Registration Office, the first Directors (whom shall be named in the AOA) shall hold a Board meeting, pursuant to which the following resolutions will be passed:

(i) the appointment of the managing director of the Company and the secretary of the Board;

(ii) the determination of the rights and duties of the Directors;

(iii) the appointment of the first auditors of the Company (who shall be a respected certified public accountant holding a Myanmar practising license);

(iv) the issuance of the Shares to the Parties in accordance with their respective applications pursuant to paragraph (b) of Clause 3.2 (*Respective shareholding proportions*) (which shall be reflected in the AOA and MOA);

(v) resolving to (A) open a US Dollar account and a Myanmar Kyat account at a bank or banks; (B) the signatories for the operation of such accounts (which shall at all times include a representative of NAI); and (C) the mode of operation of the said bank accounts;

(vi) resolving to file Forms VI and XXVI with the Myanmar Company Registration Office within one month of the date of the Board meeting;

(vii) the determination and adoption of the first annual budget and operating plan of the Company; and

(viii) the conduct such other business as may be agreed between the Parties or as may be usual at the first meeting of the Board.

5. EFFECTIVE DATE, WARRANTIES AND COVENANTS

5.1 Effective date

Save for paragraphs (a)(i) and (b) of Clause 3.2 (*Respective shareholding proportions*), Clauses 5 (*Effective Date, Warranties and Covenants*), 26 (*Notices*), 33 (*No Partnership*), and 37 (*Counterparts*) to 39 (*Governing Law*), which shall take effect immediately, the remaining provisions of the Agreement (save for paragraph (a)(ii) and (c) of Clause 3.2 (*Respective shareholding proportions*) and Clause 10.3 (*Shareholders' Loans*) shall take effect only upon:

(i) the issuance of the Company's Temporary Registration Certificate from the Myanmar Company Registration Office and the incorporation of the Company; and

(iv) it has full power and authority to execute and deliver this Agreement and the agreements contemplated herein, exercise its rights, perform and comply with its obligations under this Agreement and to consummate the Transactions contemplated hereby and thereby and that this Agreement and all such other agreements and obligations entered into and undertaken in connection with the Transactions contemplated hereby constitute its valid and legally binding obligations, enforceable against it in accordance with their respective terms.

5.5 Covenants

Notwithstanding anything to the contrary in this Agreement (including but not limited to Clauses 15.4 (*Assignment of rights*) and 16.6 (*Due performance*)), STJC undertakes that all at times during the term of this Agreement, Shwe Taung Development Co., Ltd. and its Affiliates shall together hold a majority of the voting shares of the Company.

6. EXERCISE OF RIGHTS

6.1 Exercise of shareholder rights

Each of the Shareholders shall exercise its rights as a shareholder in the Company in a manner consistent with the provisions of this Agreement. Where to give effect to all or any of the provisions of this Agreement a resolution of the members of the Company in general meeting is required under the laws of Myanmar or under the MOA and AOA of the Company, each of the Shareholders shall exercise its voting rights for the time being in the Company and take all such actions, things and steps as lie within their powers as are necessary to give effect thereto.

6.2 Disputes

Notwithstanding anything to the contrary in this Agreement, in the event that the Company is in dispute with a Party or any of its Affiliates or Permitted Transferees (whether such dispute is in respect of contractual obligations or liabilities, tortious acts or otherwise), such Party undertakes that:

(i) it shall not exercise any of its rights as a Shareholder and shall procure that any of its nominated Directors shall not exercise any of his rights as a Director (including but not limited to voting rights) relating to any decision of the Company to be taken in respect of the commencement, defence, settlement or discontinuation of any proceedings in connection with such dispute (including but not limited to formal legal proceedings); and

(ii) upon the commencement by the Company of any proceedings in connection with such dispute, the Company may exclude such Party (and its nominated Directors) from meetings of the Shareholders or meetings of Directors insofar as the matter to be discussed and/or resolved is the dispute in question.

Shareholder at any time and from time to time to determine the period during which such person shall hold the office of Director. In the event that a Shareholder does not exercise its rights to nominate the appointment of Directors, it shall be entitled to nominate a representative to attend all meetings of the Board and such representative shall be provided with the same information and notifications as is provided to the Directors, but such representative shall not have the voting rights conferred on the Directors.

(e) Every request for the appointment or removal of a Director by a Shareholder shall be in writing and signed by or on behalf of the Shareholder appointing or removing, as the case may be, such Director and shall be delivered to the registered office for the time being of the Company. Whenever for any reason a person appointed by a Shareholder ceases to be a Director, that Shareholder shall be entitled to appoint forthwith another Director.

7.3 Chairman

The Chairman shall be selected from amongst the Directors. The Chairman shall not be entitled to a second or casting vote at any meeting of the Board or at any general meeting of the Company.

7.4 Board meetings

(a) Subject to Clauses 6.2 (*Disputes*) and 13 (*Reserved Matters*), all decisions of the Board shall be taken by a simple majority of the Board.

(b) The Board shall meet as required in Myanmar or any other place as the Board may decide for purposes of discussing reports and other matters but not less than once every three months.

7.5 Alternate Directors

Each Director shall be entitled at any time and from time to time to appoint any person to act as his alternate and to terminate the appointment of such person and in that connection the provisions of the MOA and AOA shall be complied with. Such alternate director shall be entitled while holding office as such to receive notices of all meetings of the Board and to attend and vote as a Director at any such meetings at which the Director appointing him is not present and generally to exercise all the powers, duties and authorities and to perform all functions of the Director appointing him. A Director or any other person may act as an alternate Director to represent more than one Director and an alternate Director shall be entitled at meetings of the Board to one vote for every Director whom he represents in addition to his own vote (if any) as a Director.

7.6 Notice of meetings

At least 14 days' notice of meetings of the Board (including details of the agenda and any relevant papers or documents to be discussed at such Board meeting) shall be given to each Director at such address as he shall from time to time notify to the Company for this purpose. In the case of urgent business the right to receive notice may be waived by any Director by cable, telex, facsimile or otherwise in writing. Each notice of meeting of the

appointor. In addition, the Shareholders acknowledge that where any Director is appointed by any Shareholder under a right conferred by this Agreement, that Director, in performing any of his duties or exercising any power, right or discretion as a Director shall be entitled to have regard to and represent the interests of his appointor and to act on the wishes of his appointor except in any particular case where no honest and reasonable director may hold the view that in so doing the Director was acting bona fide in the best interests of the Company.

7.13 Conduct of Meetings

The meetings of the Board may be conducted by means of telephone or audio-visual conferencing or other methods of simultaneous communication by electronic, telegraphic or other means by which all persons participating in the meeting are able to hear and be heard at all times by all other participants without the need for a Director to be in the physical presence of the other Directors and participation in the meeting in this manner shall be deemed to constitute presence in person at such meeting. The Directors participating in any such meeting shall be counted in the quorum for such meeting and subject to there being a requisite quorum at all times during such meeting, all resolutions agreed by the Directors in such meeting shall be deemed to be as effective as a resolution passed at a meeting in person of the Directors duly convened and held. A Director may disconnect or cease to participate in the meeting if he makes known to all other Directors participating that he is ceasing to participate in the meeting and such Director shall, notwithstanding such disconnections, be counted in the quorum for such part of the meeting. The minutes of such a meeting shall be circulated to all Directors who attended such a meeting for comments not later than 14 days after the conclusion of such meeting, and subject as aforesaid, the minutes of such meeting after incorporating the comments (if any) from the Directors, signed by the Chairman shall be conclusive evidence of any resolution of any meeting conducted in the manner as aforesaid. A meeting conducted by the aforesaid means is deemed to be held at the place agreed upon by the Directors attending the meeting; provided however, that at least one of the Directors participating in the meeting was at that place for the duration of the meeting.

8. SHAREHOLDERS' MEETINGS

8.1 Quorum

Subject to Clause 6.2 (*Disputes*), the number of Shareholders necessary to form a quorum for the transaction of business at a meeting of the Shareholders shall be two Shareholders present personally or by representative, attorney or proxy (one of whom shall be NAI and one of whom shall be either STJC or CSD), whether present by representative, attorney or proxy. All matters raised at a meeting of the Shareholders shall, unless otherwise required by applicable law, the MOA, the AOA and or Clause 13.1 (*Affirmative vote*), be decided by an ordinary resolution of the Shareholders present at the meeting.

10.2 External Financing

(a) The Parties acknowledge that it is their intention to procure the Company to secure debt financing on a limited recourse basis of up to [30]% of the development costs for the Project on ordinary commercial terms provided that the terms of such debt financing on a limited recourse basis shall be subject to the unanimous approval of the Parties, each in its absolute discretion.

(b) Each of the Parties undertakes to exercise its reasonable endeavours to secure project financing for the Company from banks and other financial institutions (such financing hereinafter referred to as "**External Financing**") on the best available commercial terms, which terms must be acceptable to all parties.

(c) External Financing shall be in the form of direct borrowing by the Company, where the payment and discharge of the principal, interest, costs and other charges in respect of the External Financing shall be the sole responsibility of the Company

(d) External Financing for the Company shall be procured using the Tower Property or the Company's other properties or assets as security, if necessary, Provided that, in the event of the insolvency of any Shareholder, or the act, omission or default of any Shareholder, or any reason whatsoever attributable to or in connection with any act, omission or default of any Shareholder, any of the providers of External Financing recalls the whole or any part of the External Financing and enforces any security over the Property or the Company's other properties or assets, then such Shareholder shall and hereby agrees to indemnify the Company and the other Shareholders from and against any and all liabilities, obligations, losses, damages, actions, judgments, suits, costs, expenses and disbursements of any kind or nature whatsoever, which may be imposed or incurred by, or asserted against the Company and the other Shareholder, in any way, as a result of or arising from the failure to provide, or the enforcement of, any security, guarantee or indemnity. For the purposes of this Clause 10.2, any liabilities, obligations, losses, damages, actions, judgments, suits, costs, expenses and disbursements suffered, incurred or sustained by the Company, shall be deemed to have been suffered, incurred or sustained by the other Shareholders

(e) Without prejudice to paragraph (c), each Shareholder undertakes to support the Company in obtaining financing of the Project, and agrees and undertakes :

  (i) to grant Security Interest over their Shares in favour of the Project Lenders as may be required under the Project Security;

  (ii) to subordinate any Indebtedness owing to it by the Company to the Project Loan where such subordination is requirement under the Project Loan Agreements; and

  (iii) to execute a subordination agreement at the request of CSD and/or the Project Lenders in connection with the External Financing, and shall provide all such constitutive documents, resolutions and legal opinions as CSD and/or the Project

to be offered for subscription by the Shareholders according to their respective Shareholding Proportion within 14 days of the date of determination of the subscription price for each new Ordinary Share. The subscription price for each new Share shall be its Fair Value.

10.7 Repayment

The Parties hereby agree that any repayment by the Company of any part of the Shareholders' Loans shall be made on a *pari passu* basis.

10.8 Further financing

(a) In the event that the Total JV Costs has been funded as set out in Clause 10.1 (*Financing*) and the Company requires further financing, the Board shall, subject to Clause 13.1 (*Affirmative vote*), determine how such financing shall be raised, which may include but not be limited to bank facilities, further equity contributions from the Shareholders and further shareholders' loans from the Shareholders; provided however, that any such contribution (or guarantees for debt financing) from the Shareholders shall be in proportion to their then shareholding in the Company.

(b) As far as possible, additional funds for the Company to finance the Project shall be obtained in the following manner, in order of preference:

(i) external financing from banks and financial institutions;

(ii) unsecured interest-free loan(s) from the Shareholders; or

(iii) increase(s) in the issued and paid-up share capital of the Company.

11. DIVIDEND POLICY

11.1 Declaration and payment of dividends

Subject to paragraph (xxii) of Clause 13.1 (*Affirmative vote*), the declaration and payment of dividends to the Shareholders shall be a matter for the Directors to decide from time to time; provided however, that only Available Profit shall be available to be declared and paid as dividends.

11.2 Dividend Policy

To the extent legally permissible, the Shareholders shall endeavour to procure the declaration and payment of not less than [••] % of the Available Profits as dividends to the Shareholders (the **Dividend Policy**).

11.3 Available Profits

For the purpose of this Clause 11, **Available Profits** in respect of any financial year means all profits available to the Company for distribution as dividends pursuant to applicable laws, less any accumulated losses incurred in the past by the Company, subject to any applicable laws and regulations, the requirements of the Company, cash availability and to the appropriation of such reasonable and proper reserves for working capital or otherwise as the Board may think appropriate.

(as the case may be) in respect of the following matters, the affirmative vote of NAI's representatives or NAI's proxy at such general meeting or the affirmative vote of a NAI Director at meetings of the Board or committee of the Board (as the case may be) shall be required to decide on such questions or pass any such resolutions (as the case may be):

(i) any investment by the Company;

(ii) incurrence of any capital expenditure (including the acquisition of any undertaking or asset whether under lease or hire purchase or otherwise) in excess of US$[100,000] (or its equivalent in foreign currency) in any transaction or US$[100,000] (or its equivalent in foreign currency) in any financial year, except as provided for in the approved budget for the relevant year;

(iii) the approval of the Company's annual operating budget and strategic plans;

(iv) the appointment of (and any subsequent change in) the auditors of the Company;

(v) any initial public offering or public issue of shares of the Company with a view to obtaining the listing of the Company on any stock exchange including the filing of any forms or statements for a public offering of the Company's interests;

(vi) the appointment of or change in the authorised signatories of all and any banking or credit facilities or accounts;

(vii) any change in the maximum or minimum number of Directors;

(viii) the payment of any remuneration or Director's fees to the Directors or any of them;

(ix) other than as approved in the Company's annual operating budget, the entry by the Company into any transaction of a financial nature including incurrence of any borrowing under any existing or future banking and credit facilities and granting of any guarantee, indemnity, performance bond, lien, pledge, charge (including fixed and floating charge), mortgage or other security and the incurrence of any other form of indebtedness in excess of US$[100,000] per incurrence (or its equivalent in foreign currency);

(x) the lending of any moneys other than placing of deposits with banks and financial institutions;

(xi) loans to Directors or to any corporation in which any Director or the Directors cumulatively has or have an interest in the issued share capital of that corporation;

(xii) save for the entry by the Company into the D&U Agreement (Tower), the Shareholders' Loans Agreements, the Asset Management Agreement (Tower) and the Construction Contract (Tower), the entry into by the Company of inter-company transactions with any company or businesses in which the shareholders of the Company or the Directors or any one of them have a financial interest;

(xxi) any recommendation to the shareholders of the Company for the amendment, modification, suspension, termination, waiver or assignment of any of the rights of the Company;

(xxii) the declaration, recommendation, making and payment of any dividend distribution (whether in cash or in kind) other than in accordance with the Dividend Policy (or any other approved dividend policy of the Company);

(xxiii) any change in the Dividend Policy (or any other approved dividend policy of the Company) with respect to payments to shareholders of the Company;

(xxiv) any material change in the Company's accounting or reporting practices;

(xxv) the approval of the audited balance sheet and profit and loss account of the Company and any report or statement accompanying such balance sheet and profit and loss account;

(xxvi) the establishment of any special reserves, provisions or retentions not in the ordinary course of business and application or utilisation of the same;

(xxvii) (A) increase, reduction or other alteration to the issued share capital of the Company (other than in accordance with this Agreement);

(B) issue or grant of any option over the unissued share capital of the Company; or

(C) the issue of any new class of shares in the capital of the Company;

(xxviii) the redemption, purchase or cancellation of any shares or other dilution of the interest of the shareholders of the Company other than in accordance with this Agreement, or variation of any rights attaching to any shares in the capital of the Company or making of any call upon moneys unpaid in respect of any issued shares;

(xxix) subject to the provisions of this Agreement, the winding up, dissolution or liquidation of the Company unless it shall have become insolvent;

(xxx) the institution, commencement, defence, compromise or settlement by the Company of any litigation or arbitration or administrative proceedings in excess of US$[100,000] (or its equivalent in foreign currency) per annum (except for collection of debts in the ordinary course of the business of the Company);

(xxxi) without prejudice to the respective Parties' rights under Clause 7 (*Board of Directors*) the appointment, terms of appointment and/or dismissal, of any Chief Executive Officer, Managing Director, Executive Director, General Manager, Chief Financial Officer, or similar senior executive or officer of the Company;and

(xxxii) save for the Shareholders' Loans pursuant to Clause 10.3 (*Shareholders' Loan*), any requirement for the Shareholders to provide loans to the Company.

state that such audit was conducted in accordance with generally accepted auditing standards and which opinion shall not be subject to any qualifications resulting from a limit on the scope of the examination of the financial statement or the underlying data or a departure from generally accepted accounting principles All such financial statements shall be complete and correct in all material respects and prepared in reasonable detail and in accordance with IFRS accounting principles applied consistently throughout the period reflected therein except as stated therein; and

(v) such further information as the Shareholders may from time to time reasonably require as to any and all matters relating to the business or financial condition of the Company.

14.2 Notice to inspect

Each Shareholder shall provide reasonable notice to the Company in relation to its inspection and examination, during normal business hours, of any of the assets or properties, books or accounts, records and reports of the Company and its discussion of the affairs, finances and accounts of the Company with the directors, executive officers, agents, accountants and attorneys of the Company.

15. PRE-EMPTIVE RIGHTS: ISSUE OF NEW SHARES

15.1 Subscription Offer

Subject to Clause 13 (*Reserved Matters*), the Shareholders shall take such steps for the time being within their power to procure that any unissued shares or issuance of new or additional shares in the capital of the Company shall before issue be offered for subscription in the first instance to each of the Shareholders in (as nearly as may be) their respective Shareholding Proportion and in accordance with the MOA and AOA (each offer to a Shareholder being a **Subscription Offer** and all such offers being the **Subscription Offers**). Such Subscription Offer shall be made by notice specifying:

(i) the number of new shares offered;

(ii) the proportionate entitlement of each Shareholder;

(iii) the manner in which the offer is to be accepted;

(iv) any conditions attaching to the offer (for example, whether a minimum number of acceptances is required in order for the issue to proceed);

(v) the price per share; and

(vi) a date at least 21 days after the date of the notice, if not accepted, will be deemed to be declined (the **Expiry Date**).

15.2 Acceptance of Subscription Offer

Subject to paragraph (a) of Clause 15.3 (*Declined Subscription Shares*), a Subscription Offer may be accepted by the relevant Shareholder in whole or in relation to only some of

(i) NAI wishes to Transfer any of its Shares, then NAI shall first offer in writing those Shares to be transferred by it to STJC and CSD in (as nearly as may be) their respective Shareholding Proportion at a price and on such terms and conditions determined by NAI; and

(ii) STJC or CSD wishes to Transfer any of its Shares, that transferring Shareholder shall first offer in writing those Shares to be transferred by it to NAI (to the exclusion of STJC or CSD, as the case may be) at a price and on such terms and conditions determined by the transferring Shareholder

(b) For the purposes of this Clause 16:

(i) NAI (as referred to in paragraph (a)(i) above) and the transferring Shareholder (as referred to in paragraph (a)(ii) above) shall be referred to each as a **Selling Shareholder** and collectively, as **the Selling Shareholders**; and

(ii) each offer in writing referred to in paragraphs (a)(i) and (ii) above shall be referred to as an Offer.

16.2 Acceptance of Offer

Subject to Clause 16.3 (*Remaining Offer Shares*), an Offer may be accepted by the relevant Shareholder as to all but not some only of the Shares comprised in such Offer within 14 days from the date of the Offer and failing such acceptance shall be deemed to have been declined.

16.3 Remaining Offer Shares

Where applicable, if an Offer is declined or deemed to have been declined, the other Shareholder(s) who have so accepted their respective Offers shall for a further period of 14 days following the 14 day period mentioned in Clause 16.2 (*Acceptance of Offer*) have the option but not the obligation:

(i) to accept all the Shares declined or deemed to have been declined by the other Shareholders (the **Remaining Offer Shares**) in (as nearly as may be) their respective Shareholding Proportion inter se or in such proportion as they may agree amongst themselves; and/or

(ii) subject to the agreement of all Shareholders and to Clause 16.7 (*Condition precedents*), to nominate a third party or parties to purchase some or all of such Remaining Offer Shares,

so that all and not some only of the Shares comprised in all the Offers shall be fully taken up. For the avoidance of doubt, if all of the Shares comprised in the Offers are not so accepted within 14 days following the 14 day period mentioned in Clause 16.2 (*Acceptance of Offer*), the Offers shall be deemed to have been declined in whole by the other Shareholders and Clause 16.4 (*Transfer to non-Shareholders*) shall apply.

be entitled to the benefit of this Agreement as if it were an original party hereto in place of the Selling Shareholder.

(ii) the Selling Shareholder assigns, and the transferee accepts the assignment of all of the Transferring Shareholder's Shareholder's Loans made to the Company for the time being outstanding in replacement of the Selling Shareholder's Shareholder's Loans, and any guarantees or other financial undertakings of the Transferring Shareholder made in connection with or for the benefit of the Company (on such terms as may be agreed between the Selling Shareholder and the transferee), and the Transferring Shareholder shall obtain where necessary the consent of the beneficiary of such guarantees or undertakings to the said Transfer;

(iii) the Selling Shareholder shall remain liable and be responsible for the due discharge, performance and observance of all its liabilities and obligations whether actual or contingent arising out of or on or in respect of or in connection with this Agreement and in respect of the Shares and/or relevant Shareholder's Loan being transferred and/or assigned at any time up to the date of the Transfer, and shall remain entitled to all rights and benefits arising out of or in connection with the Shares and/or Shareholder's Loan being Transferred at any time up to and including the date of Transfer; and

(iv) the Selling Shareholder indemnifies the Company or, as the case may be, a Shareholder, against any increase in financing costs which the Company or, as the case may be, such Shareholder, may incur or suffer in connection with or arising from the assignment(s) referred to in paragraph (ii) above.

16.8 Void Transfer

Any purported Transfer by a Shareholder in violation of this Agreement shall be null and void and of no force and effect and the purported transferees shall have no rights or privileges in or with respect to the Company or the Shares purported to have been so transferred. Any such Transfer shall not be recognised by the Company and any change in ownership of such Shares purported to have been so Transferred shall not be reflected in its records.

17. TAG-ALONG RIGHTS

17.1 Tag-along rights

Subject always to Clause 13 (*Reserved Matters*) and after compliance with the procedures set out in Clause 16 (*Transfer of Shares*), if either STJC and/or CSD (and/or their Permitted Transferees) (collectively, the **Transferring Shareholders**) desire to Transfer, in a single transaction or a series of related transaction, such number of Shares which will result in their collective shareholding constituting less than a majority of the then issued Shares in the share capital of the Company, then the relevant Transferring Shareholder(s) shall promptly give written notice (the **Notice of Transfer**) simultaneously to the Company and to the NAI Shareholders. The Notice of Transfer shall describe in

17.5 Inapplicability of tag-along rights to Transfer

Notwithstanding the foregoing, the tag-along rights shall not apply to any Transfer or Transfers by a Shareholder to a Permitted Transferee or made pursuant to a bona fide loan transaction with a financial institution that creates a mere security interest, and the provisions of Clauses 16.5 (*Shares sale completion*) and 16.6 (*Due performance*) shall apply *mutatis mutandis*.

18. DRAG-ALONG RIGHTS

18.1 Drag-along rights

Subject always to Clause 13 (*Reserved Matters*) and after compliance with the procedures set out in Clause 16 (*Transfer of Shares*) and Clause 17 (*Tag-along Rights*), if:

(i) the Transferring Shareholders collectively hold more than 50% of the Shares; and

(ii) the Transfer relates to all (and not some only) of the Shares held by such Transferring Shareholders;

the Transferring Shareholders shall be entitled, within five Business Days after the expiry of the Tag-Along Period, to inform the NAI Shareholders in writing of the exercise of its drag-along rights requiring the NAI Shareholders to transfer to the proposed transferee all (and not some only) of their Shares (the **Drag-Along Shares**) on the same terms and conditions specified in the Notice of Transfer (the **Drag-Along Notice**).

18.2 Transfer of Drag-Along Shares

The Drag-Along Notice shall specify the name of the proposed transferee to whom the NAI Shareholders shall transfer their Drag-Along Shares, the date on which the transfer shall take place, the terms and conditions of the Transfer and the sale price for the Drag-Along Shares. The NAI Shareholders shall be bound to sell the Drag-Along Shares if the terms and conditions (including price) are no less favorable to the Dragged-Along Shareholders than those offered to the Transferring Shareholder.

18.3 Inapplicability of drag-along rights to Transfer

Notwithstanding the foregoing, the drag-along rights shall not apply to any Transfer or Transfers by a Shareholder to a Permitted Transferee or made pursuant to a *bona fide* loan transaction with a financial institution that creates a mere security interest, and the provisions of Clauses 16.5 (*Shares sale completion*) and 16.6 (*Due performance*) shall *mutatis mutandis* apply.

19. TERMINATION AND DEADLOCK

19.1 Termination

(a) This Agreement shall continue in force without limit in point of time until terminated in accordance with the provisions of this Clause 19 or by agreement of all Shareholders in writing.

(i) a resolution of the Directors for the transaction of any business of the Directors cannot be passed after two successive attempts whether at a meeting (a matter for consideration at a meeting shall be deemed to be attempted twice if the matter is not passed at the original and at any adjourned or subsequent meeting) or by resolution in writing circulated to the Directors; or

(ii) a resolution of the Shareholders for the transaction of any business of the Company cannot be passed after two successive attempts whether at a meeting (a matter for consideration at a meeting shall be deemed to be attempted twice if the matter is not passed at the original and at any adjourned or subsequent meeting) or by resolution in writing circulated to the Shareholders.

(b) In the event of a Deadlock occurring, the Board shall immediately upon the occurrence of any such Deadlock, refer the matter which is the subject of the approval under paragraph (a)(i) or (ii) above (as the case may be) (any such matter a **Disputed Matter**) to the most senior officer of each of [Multi Alliance Properties Pte Ltd] and STJC (**Officers** and each, an **Officer**). NAI shall procure that the Officer of [Multi Alliance Properties Pte Ltd], and STJC shall procure that the Officer of STJC, to negotiate in good faith with the other Officer with a view to a resolution of such matter. Upon the resolution of such Deadlock in accordance with this paragraph (b), the Directors shall be bound to give effect to the agreement reached between the Officers in respect of such matter. For the avoidance of doubt, CSD agrees to be bound by any decision made by the Officer of STJC.

(c) In the event that a resolution of any Disputed Matter is not agreed upon within 90 days of the Board's referral under paragraph (b) above (the **Mediation Period**), NAI may within 14 days of the expiry of the Mediation Period, serve a notice in writing (a **Deadlock Resolution Notice**) on the other Deadlock Shareholder (the **Recipient**) requiring the Recipient to:

(i) buy all (and not some only) of the Shares owned by NAI; and

(i) acquire all of NAI's outstanding Shareholder's Loan (if any) for an amount equal to the outstanding amount of principal and interest accrued (the **Shareholder's Loan Price**),

subject to this Clause 19. The Parties shall negotiate for a period of 14 days after the date of the Deadlock Resolution Notice to agree on a purchase price for NAI's Shares; in the event that a purchase price is not agreed upon by NAI and the Recipient within such 14-day period, the purchase price shall be fixed at a fair and reasonable price per Share based on the then market value (the **Fair Value**) as determined by a Valuer appointed by NAI (and in so determining, the Valuer shall be deemed to be acting as an expert and not as an arbitrator).

(d) In acting under paragraph (c) above, the Valuer shall take into consideration the following additional assumptions:

association of the Company shall not apply to the sale and transfer of Shares under the provisions of paragraphs (a) to (g) above.

(i) For the avoidance of doubt, for the purposes of this Clause 19, STJC and CSD and their Permitted Transferees shall collectively be regarded as one Deadlock Shareholder, and NAI and its Permitted Transferees shall be regarded as the other Deadlock Shareholder.

20. CONSEQUENCES OF TERMINATION

20.1 Put and call options upon termination

If a Shareholder shall serve a notice of termination under paragraph (b) of Clause 19.1 (*Termination*), that Shareholder and any other Shareholder other than the Defaulting Party (each, a **Non-Defaulting Party**) shall, without prejudice to any other rights and remedies which the Non-Defaulting Party(ies) may have at law or otherwise, be entitled to:

(i) a call option (the **Default Call Option**), being the right of any or all of the Non-Defaulting Party(ies) to require the Defaulting Party to sell to such Non-Defaulting Party(ies) (in the case of competition, in (as nearly as may be) their respective Shareholding Proportion inter se) free from all Encumbrances and with all rights and benefits attaching thereto, all (and not some only) of the Shares held by the Defaulting Party for the time being in the capital of the Company (the **Defaulting Party's Shares**) on the terms and subject to the conditions contained herein; and

(ii) a put option (the **Default Put Option**), being the right of any or all of the Non-Defaulting Party(ies) to require the Defaulting Party to purchase from such Non-Defaulting Party(ies) free from all Encumbrances and with all rights and benefits attaching thereto, all (and not some only) of the Shares held by the Non-Defaulting Party for the time being in the capital of the Company (the **Non-Defaulting Party's Shares**) on the terms and subject to the conditions contained herein,

provided always that the exercise by a Non-Defaulting Party of the Default Call Option shall preclude the exercise by any other Non-Defaulting Party of the Default Put Option, and vice versa. For the avoidance of doubt, the Default Call Option shall lapse upon the exercise of the Default Put Option and vice versa.

20.2 Default Call Option

(a) The Default Call Option may be exercised by a Non-Defaulting Party by serving a notice in substantially the form set out in Schedule 1 (*Default Call Option Notice*) (a **Default Call Option Notice**) on the Defaulting Party within a period of 60 days from the date of the notice specifying the breach or default referred to in paragraph (b) of Clause 19.1 (*Termination*), failing which it will lapse.

(b) Upon receiving a Default Call Option Notice from a Non-Defaulting Party, the Defaulting Party shall sell to that Non-Defaulting Party, and such Non-Defaulting Party shall purchase or procure the purchase of, all of the Defaulting Party's Shares, or where more

appointed by the Non-Defaulting Party at the expense of the Defaulting Party (and in so determining, the Valuer shall be deemed to be acting as an expert and not as an arbitrator) of a Share which shall be the net asset value of each Share. For the purpose of this Clause 20, the term **net asset value of each Share** shall mean the total assets of the Company (including without limitation, goodwill and all other intangible assets of the Company) on a fully revalued basis at their current market value less the total liabilities of the Company (including without limitation, the principal amount of any outstanding shareholders' loans and all interest accrued thereon) divided by the total number of issued Shares.

(b) In acting under paragraph (a), the Valuer shall take into consideration the following assumptions:

(i) that the Default Option Shares are the subject of an arm's length sale between a willing vendor and a willing purchaser;

(ii) that the Company would continue to carry on its business as a going concern;

(iii) that there shall be no discount or enhancement in the value of the Default Option Shares by reference to the number of the Default Option Shares as a rateable proportion of the issued share capital of the Company; and

(iv) that the value of any real property owned or leased by the Company shall be the fair market value thereof as determined by an Approved Property Valuer.

(c) The Defaulting Party shall procure that the Company appoints, at the expense of the Defaulting Party, two independent Approved Property Valuers to obtain market valuations of the Property. For the purposes of ascertaining the "net asset value of each Share" pursuant to this Clause 20.5, the valuation of the Property shall be determined by computing the average of the valuations conducted by the two Approved Property Valuers.

20.6 Default Option Completion

(a) Completion of the sale and purchase of the Default Option Shares (the **Default Option Completion**) shall take place at the registered office of the Company on the date falling 14 days after the date of the notification by the Valuer of the Fair Market Value of the Default Option Shares or such other date as the Defaulting Party and the Non-Defaulting Party may agree.

(b) On the Default Option Completion, the Default Transferor(s) shall deliver to the Default Transferee(s):

(i) a duly executed transfer form in favour of the relevant Default Transferee(s) or as it/they may direct;

(ii) the share certificates in respect of the Default Option Shares;

(iii) a working sheet signed by a director or the secretary of the Company computing the net asset value per share of the Company;

value of the Company by (B) the Default Transferor's Shareholding Proportion at the time of the transfer.

20.7 Payment

(a) In the case of the Default Call Option, in the event that the Defaulting Party fails to complete the sale and purchase of the Default Option Shares on the Default Option Completion, any Director shall be deemed to have been appointed attorney of the Defaulting Party with full power to execute, complete and deliver, in the name and on behalf of the Defaulting Party, transfers of the Default Option Shares to the Non-Defaulting Party and/or its nominees against payment of the purchase price for the Default Option Shares to the Company.

(b) On payment of the purchase price to the Company, the Non-Defaulting Party shall be deemed to have obtained a good quittance for such payment and the Shareholders shall procure that Company cancels the share certificate(s) representing the Default Option Shares issued in favour of the Defaulting Party and issues and delivers new share certificate(s) for the Default Option Shares to the Non-Defaulting Party and/or its nominee(s). On execution and delivery of the transfer of the Default Option Shares, the Non-Defaulting Party shall be entitled to require that its name and/or its nominee(s)' names be entered in the Company's register of members as the holder of the Default Option Shares and the Company shall so enter the name of the Non-Defaulting Party and/or its nominee(s) as the holder of the Default Option Shares.

(c) The Non-Defaulting Party shall procure that the Company shall forthwith pay the purchase price into a separate bank account in the Company's name and shall hold such price for the account of the Defaulting Party.

20.8 Release

In the case of the Default Put Option, the Defaulting Party shall upon or immediately prior to the Default Option Completion, procure the immediate release of all undertakings, guarantees, indemnities, covenants, assurances, security, comfort or similar obligations (if any) given by the Non-Defaulting Party and/or its related corporations for the benefit of the Company or in relation to it or its businesses as at the date of the Default Put Option Notice and pending such release shall indemnify and keep the Non-Defaulting Party and its related corporations fully and effectively indemnified from and against all claims arising thereunder.

20.9 Stamp duty

The revenue stamp duty of 0.3% to be affixed in Myanmar on the share transfer form issued by the Myanmar Company Registration Office on the transfer of the Default Option Shares shall be borne wholly by the Defaulting Party. In the event that the Defaulting Party fails to affix the requisite amount of revenue stamp duty on the share transfer form as aforesaid, the Non Defaulting Party(ies) shall be entitled to offset such amount of stamp duty from the purchase price payable for the relevant value of the Default Option Shares and shall pay to the Default Transferor(s) the balance of the purchase price (after

(i) any information which becomes generally known to the public other than by reason of any wilful or negligent act or omission of a Party;

(ii) any information which is required to be disclosed pursuant to any applicable laws or any requirement of any competent governmental or statutory authority or pursuant to rules or regulations of any relevant regulatory, administrative or supervisory body (including without limitation, any relevant stock exchange or securities council);

(iii) any information which is required to be disclosed pursuant to any legal process issued by any court or tribunal whether in Singapore or elsewhere;

(iv) any information disclosed by any of the Parties to their respective bankers, financial advisers, consultants and legal or other advisers for the purpose of this Agreement; and

(v) any information disclosed by a Shareholder to the directors, officers, employees, agents, advisors or investors and its subsidiaries and/or related corporations.

21.3 Disclosure of Confidential Information

Notwithstanding Clause 21.1 (*Confidentiality obligation*), a Shareholder may disclose Confidential Information to any potential purchaser of all the Shares held by it at the relevant time Provided Always that it shall procure the potential purchaser to sign a confidentiality undertaking on terms which are reasonable for the protection of the interests of the Company. The other Shareholders shall take all steps to procure that the Company and its respective directors, officers, employees, agents and representatives provide the necessary assistance to the potential purchaser and its advisers in the conduct of any due diligence exercise proposed to be undertaken by the potential purchaser in connection with the sale and purchase of the relevant Shares.

21.4 Duration of confidentiality

The obligations contained in this Clause 21 shall endure, notwithstanding the termination of this Agreement, without limit in point of time except and until any Confidential Information or Third Party Confidential Information enters the public domain as set out above.

22. ANNOUNCEMENTS

22.1 Authorisation of announcements

No Party shall make or authorise the making of any announcement or other disclosure concerning the existence or subject matter of this Agreement unless the other Parties shall have given their respective written consent to such announcement or disclosure (such consent not to be unreasonably withheld or delayed).

22.2 Exceptions to authorisation of announcements

Clause 22.1 (*Authorisation of announcements*) shall not apply to:

deemed to cover all consents, approvals or agreement required for that transaction or matter unless otherwise specified by such Party

24.3 Conflict between constitutional documents and Agreement

In the event of any conflict between the provisions of this Agreement and the MOA and AOA, the provisions of this Agreement shall prevail and the Shareholders shall, where possible, forthwith cause such necessary alterations to be made to the MOA and AOA as are required so as to remove such conflict

25. ILLEGALITY

The illegality, invalidity or unenforceability of any provision of this Agreement under the law of any jurisdiction shall not affect its legality, validity or enforceability under the law of any other jurisdiction nor the legality, validity or enforceability of any other provision.

26. NOTICES

26.1 General

Each and every communication under this Agreement shall be made by facsimile or other wise in writing. Each communication or document to be delivered to either Party shall be sent to that Party at the facsimile number or address and marked for the attention of the person (if any), from time to time designated by that Party for the purpose of this Agreement. The initial addresses and facsimile numbers of the Parties are:

NAI

Fax Number	:	+[••]
Address	:	[430 Lorong 6 Toa Payoh #08-01 OrangeTee Building, Singapore 319402]
Attention	:	[Lim Song Hai]

STJC

Fax Number	:	+95 1 211946
Address	:	Ahlon Tower Strand Road Ahlon Township Yangon Myanmar
Attention	:	The Directors

nor grant, declare or dispose of any right or interest in it without the prior written consent of the other Parties.

30. VARIATIONS

30.1 General

No variation of this Agreement (or of any of the documents referred to in this Agreement) shall be valid unless it is in writing and signed by or on behalf of each Party. The expression **variation** shall include any amendment, supplement, deletion or replacement however effected.

30.2 Effect of variation

Unless expressly agreed, no variation shall constitute a general waiver of any provisions of this Agreement, nor shall it affect any rights, obligations or liabilities under or pursuant to this Agreement which have already accrued up to the date of variation, and the rights and obligations of the Parties under or pursuant to this Agreement shall remain in full force and effect, except and only to the extent that they are so varied.

31. REMEDIES AND WAIVERS

31.1 Waiver

No failure on the part of any Party to exercise, and no delay on its part in exercising, any right or remedy under this Agreement will operate as a waiver thereof, nor will any single or partial exercise of any right or remedy preclude any other or further exercise thereof or the exercise of any other right or remedy. The rights provided in this Agreement are cumulative and not exclusive of any rights or remedies provided by law.

31.2 Release

Any Party may release or compromise the liability hereunder of any other Party or grant to any such Party time or other indulgence without affecting the liability of any other Party hereunder.

32. SEVERAL OBLIGATIONS

All covenants, undertakings and other obligations given or entered into by the Parties are given or entered into severally unless the context otherwise requires.

33. NO PARTNERSHIP

Nothing in this Agreement shall be deemed to constitute a partnership between the Shareholders nor constitute any Party the agent of any other Party for any purpose.

34. SPIRIT OF AGREEMENT AND INTENTION

In entering into this Agreement, the Shareholders recognise that it is impractical to make provision for every contingency that may arise in the course of the observance or performance thereof. Accordingly, the Shareholders hereby declare it to be a cardinal principle of this Agreement and it to be their common intention that this Agreement shall operate between them with fairness and without detriment to the interests of any of them

arbitrator to be appointed on the request of any Party by the chairman for the time being of the SIAC. Such submission shall be a submission to arbitration in accordance with the Arbitration Rules of the SIAC for the time being in force by which the Parties agree to be so bound. The place of arbitration shall be Singapore and the arbitration shall be conducted wholly in the English language.

(b) No action shall be brought in respect of any issue among the Parties arising under or in connection with this Agreement until such action has been submitted to arbitration in accordance with paragraph (a) above.

[Subject to review by MM counsel]

SCHEDULE 2
DEFAULT PUT OPTION NOTICE

Date	[••]
To	[insert name of the Defaulting Party]
From	[insert name of a Non-Defaulting Party]
cc	[insert names of the other Non-Defaulting Parties, if applicable]

We refer to the joint venture agreement (the **Joint Venture Agreement**) dated [••] made between (1) New Asia Investments (JCITY) Pte. Ltd.; (2) Shwe Taung Junction City Development Co., Ltd.; and (3) City Square Development Pte. Ltd., in relation to [City Square Tower Co., Ltd] (the **Company**).

Terms defined in the Joint Venture Agreement have the same meaning herein.

We hereby give you notice that we require you to purchase from us in accordance with the terms and conditions of the Default Put Option, all the shares in the capital of the Company for the time being held by us, such sale to be completed on the date specified in Clause 20 of the Joint Venture Agreement.

Yours faithfully

____

[Name]

[Designation]

for and on behalf of

[Non-Defaulting Party]

2 The Transferee hereby covenants and agrees with each of the Relevant Parties as follows:

(i) that in consideration of and upon the registration in the Company's register of members of the Transferee as the holder of the Transferred Shares, the Transferee will as from the date of the registration of the Transferee as a holder of the Transferred Shares observe and discharge all the terms and conditions of the Joint Venture Agreement which are applicable to it as a Shareholder in all respects as if it had been a party thereto, and references to **Party** or **Parties** in the Joint Venture Agreement shall, where applicable, refer to or include the Transferee, as the case may be;

(ii) that the liability of the Transferee by virtue of this Deed to each of the Relevant Parties shall be joint and several with the Transferor; and

(iii) that this Deed is enforceable against the Transferee by any of the Relevant Parties.

3. For the purpose of Clause 26 of the Joint Venture Agreement, the address and facsimile number of the Transferee is:

Fax Number : [••]

Address : [••]

Attention : [••]

4. Save as may be expressly provided in the Joint Venture Agreement, nothing in this Deed shall operate to release or discharge the Transferor from any of the Transferor's obligations and liabilities under the Joint Venture Agreement.

5. This Deed shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of Singapore.

IN WITNESS WHEREOF this Deed has been entered into by the Transferee.

THE TRANSFEREE

The **COMMON SEAL** of)
[••] was affixed)
hereunto in the presence of:)

____
Director

____
Director/Secretary